RENTAL MARKET REPORT

London

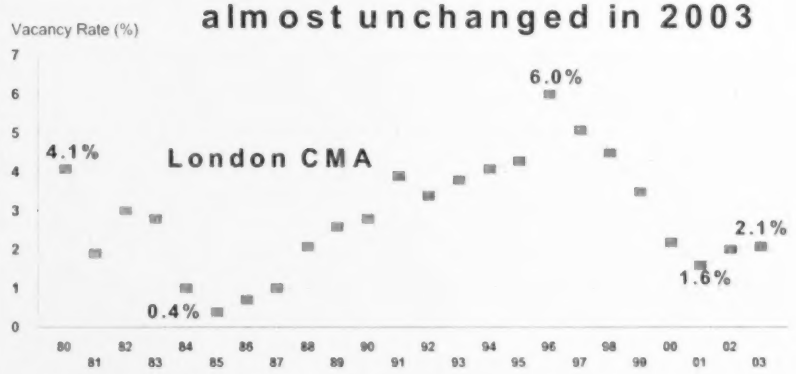
Canada Mortgage and Housing Corporation

Apartment vacancy rate almost unchanged

The vacancy rate in privately initiated rental apartment buildings in the London CMA (census metropolitan area) has remained almost unchanged over the past 12 months. In October 2003 the rate edged higher to 2.1 per cent compared to 2.0 per cent in 2002, according to the **Rental Market Survey** conducted annually in October by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC).

While vacancies did increase slightly, the London metro area bucked the trend in the metropolitan centres of Hamilton, Kitchener, Ottawa and Toronto where vacancy rates jumped at least one percentage point. Almost static vacancy level in the London CMA comes on the heels of what will likely be the third consecutive record-breaking year for existing homes sales in the London-St. Thomas region. Low mortgage rates and solid consumer confidence pulled first-time buyers (tenants) into home ownership. Offsetting factors positive for rental demand has been a recent upturn in international migration to the area and a rise in the 15-24 year age group, both populations with higher propensities to rent. A significant vacancy increase was recorded in the London CMA's supply of 3,504 row housing units, where the rate surged from 1.7 to 3.9 per cent, a finding consistent with tenants buying a home.

Apartment vacancy rate almost unchanged in 2003



1980-86: 6+ unit apts surveyed. 1987-2003: 3+ unit apts surveyed.
Source: CMHC Market Analysis, Annual October Rental Market Survey

Ken Sumnall, Senior Market Analyst
CMHC London, Market Analysis
Direct line: 519. 873-2410 * Fax: 519. 438-5266
ksumnall@cmhc.ca * www.cmhc.ca

ANNUAL SURVEY
OCTOBER 2003

IN THIS ISSUE

1-4 Few more vacancies
2 London CMA 11th lowest
2 Market outlook
3 New rental supply
4 Zone map
5 Rents up
5 Affordable/Assisted units
6 Row housing rate surges
7-12 Vacancy and rent tables

On the supply side, just 114 rental apartment units have been completed since June 2002, all targeted to University students. In addition, two new residences opened there doors to students this Fall, a 445-bed facility at Western and a 400-bed residence at Fanshawe College. These public and private units will meet the needs of rising first-year enrolment generated by the double cohort as well as ensuing years' higher student levels.

At the end of October there were 1,041 private rental apartment units in six high-rise projects under construction. These midrange to luxury developments are located in London and should all be in lease-up by the summer of 2004.

continued on page 2

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

Apartment Survey Highlights

The increase in vacant one bedroom apartments from 1.2 to 2.0 per cent was sufficient to offset lower levels in both Bachelor and Two bedroom accommodation resulting in a modest 0.1 per cent increase in the total vacancy rate. The 0.5 per cent decline in the bell weather two-bedrooms, which account for 52% of total apartments was accompanied by a 4.4% rise in its average weighted rent.

London CMA

	Vacancy Rate(%)		Average Rent($)	
Apt.	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**
Bachelor	3.7	2.9	440	458
1 Bedroom	1.2	2.0	566	586
2 Bedroom	2.4	1.9	705	736
3 Bedroom+	2.9	2.9	900	934
Total	2.0	2.1		
London City	1.9	2.0		
St.Thomas	3.4	2.0		
Strathroy	1.7	3.8		

Canada's vacancy rate rises from 1.7% to 2.2%

Apartment vacancy rates were higher in 20 of Canada's 28 metropolitan areas. In Ontario, 9 of the 11 metropolitan areas recorded a higher vacancy rate in 2003. Toronto CMA led the way with the vacancy rate moving up sharply for the second consecutive year from 0.9% in 2001 to 2.5% in 2002 and to 3.8% in 2003. London's ranking among Canada's CMAs rose from 13th position to 11th. Since its rate dropped below 3% in 2000, vacancy levels have averaged between 1.6% and 2.2%.

Privately initiated Apartment structures, 3 Units and over

2003 Rank	Census Metropolitan Area (CMA)	Vacancy Rate (%) 2002	2003	Vacant Units	2003 Universe
1	Québec	0.3	0.5	399	76,046
2	Sherbrooke	1.8	0.7	166	24,943
3	Montréal	0.7	1.0	4,986	479,688
4	Victoria	1.5	1.1	255	23,717
5	Gatineau	0.5	1.2	238	19,433
6	Winnipeg	1.2	1.3	717	54,096
7	Trois-Rivières	3.0	1.5	249	16,681
8	Kingston	0.9	1.9	223	11,484
9	St. John's	2.7	2.0	89	4,496
9	Vancouver	1.4	2.0	2,165	107,493
11	**LONDON**	**2.0**	**2.1**	**797**	**38,825**
11	Regina	1.9	2.1	238	11,477
13	Halifax	2.7	2.3	858	36,625
14	Abbotsford	2.0	2.5	101	4,114
15	St. Catharines-Niagara	2.4	2.7	435	16,169
16	Ottawa	1.9	2.9	1,744	60,045
16	Oshawa	2.3	2.9	328	11,246
18	Hamilton	1.6	3.0	1,269	42,213
19	Kitchener	2.3	3.2	838	25,996
20	Thunder Bay	4.7	3.3	180	5,390
21	Edmonton	1.7	3.4	2,259	66,332
	Charlottetown CA*	2.2	3.5	132	3,734
22	Greater Sudbury	5.1	3.6	396	11,065
23	Toronto	2.5	3.8	11,484	302,481
24	Windsor	3.9	4.3	635	14,896
25	Calgary	2.9	4.4	1,908	43,245
26	Saskatoon	3.7	4.5	689	15,431
27	Saguenay	4.9	5.2	443	8,576
27	Saint John	6.3	5.2	494	9,512
	Canada (1)	**1.7**	**2.2**	**34,583**	**1,541,715**

(1) Weighted average of the 28 Metropolitan areas surveyed. Abbotsford and Kingston were not CMAs prior to 2002.

*Census Agglomeration (CA)

Market Outlook

Robust new rental apartment completions during the ten-year period from 1985 to 1994 averaged almost 900 units per year. Activity since 1995 has dropped off to less than 150 units per year. In 2002-2003, completions totaled just 164 units and these privately initiated apartments targeted almost exclusively University students. The lower production levels of the past past decade were a response to a weak economy in the first half of the 1990's which when combined with a surge in new supply pushed the vacancy rate to a record 6 per cent in 1996. An improving economy, with rising employment levels and an upturn in net population inflows has more than offset the impact of low mortgage rates pulling tenants into home ownership.

Low financing costs; 3 consecutive years of a vacancy rate near the 2% level; a growing local economy; and, an expanding demographic of persons aged 55-64 encouraged local developers to commence construction of six high-rise apartment buildings for a total of 1,041units. Perhaps half of these units will be completed by June, in time to include in the October 2004 survey. We expect more developments to start in 2004, including a high-rise apartment under the provisions of the Affordable Housing agreement.

The addition of new supply in 2004 and a still positive economic environment will exert a moderate upward push to both vacancy levels (from 2.1% to 2.5%-3.0%) and the average weighted average 2-bedroom rent (up 3.5%-4.0% from $736 to $760-$765).

New Construction

Year Complete	Apartments Private	Assisted
1986-1990	5,934	303
1991-1995	1,762	796
1996-1998	62	0
1999-2001	725	0
2002	70	0
2003 est.	94	0
2004 forecast	1,041	0

Source: CMHC

104-02614/

New supply

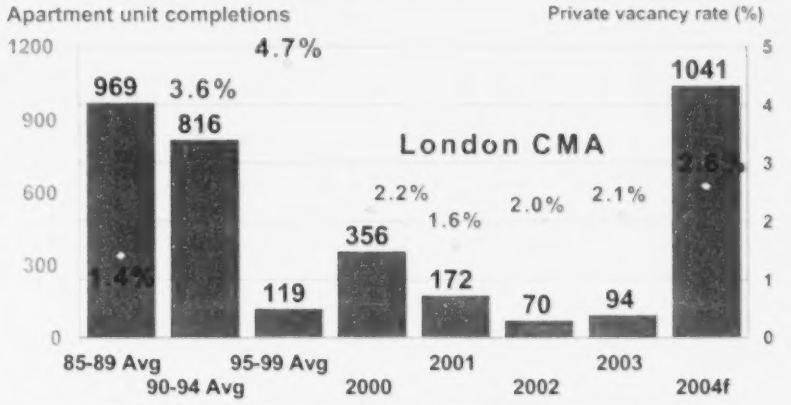
The 2004 new supply forecast of 1,041 units is in fact comprised of the six high-rise apartment buildings that were under construction at the end of October. They include the 440 unit twin-tower luxury development in the City core at Waterloo and Dundas and another Zone1 (Downtown North) building (137 units) on Anne St. The other three building are located in Zone 4 (Northwest - 156 units) and Zone 5 (Southwest - 148 units, 160 units).

In 2004, construction could start on up to 550 units including a 90 unit project under the Affordable Housing agreement. Up to 10 rental units may also be funded in Old East Village through conversion of under utilized commercial space.

Economic Outlook Positive

The rise in investment since 2001 has been led by the residential and institutional sectors. The upturn in institutional investment began with redevelopment projects in the London core (Arena/ Entertainment complex, Via Train Station, Library) and in the last two years has focused on large-scale construction projects by London Health Sciences Centre ($140+ million); University of Western Ontario/Fanshawe College; and, the redevelopment of the London International Airport. This past year there has also been a flurry of big box retail investment and a growing presence of industrial investment as a half dozen auto parts plants decided to locate in London.

New supply gives upward push to vacancy rate in 2004

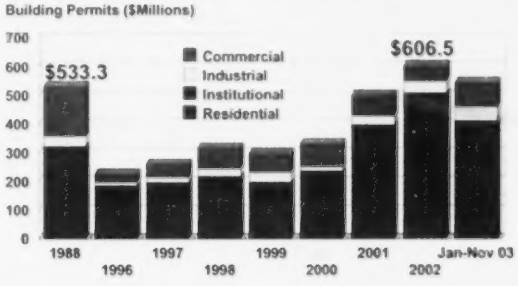


Source: CMHC annual October Rental Market Survey and Private & Assisted rental apartment completions

These investments help explain the rising employment levels in the London-St. Thomas region. Employment for the 3-month period ending in November 2003 is just 1,000 persons below the highest level seen in the London CMA (Spring 2000).

Average employment levels are expected to increase 2.4% or 5,100 persons in 2003 and another 2.2% in 2004. This follows two years of slightly negative employment totals. Rising employment has a positive multiplier affect on the local economy and consumer sentiment, flowing through to demand for housing.

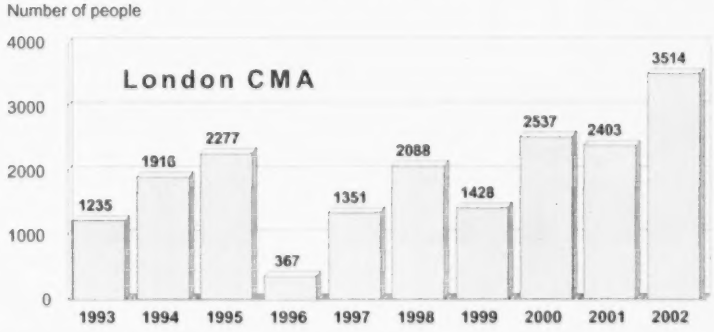
Institutional and Residential Investment Surges



Source: City of London, CMHC

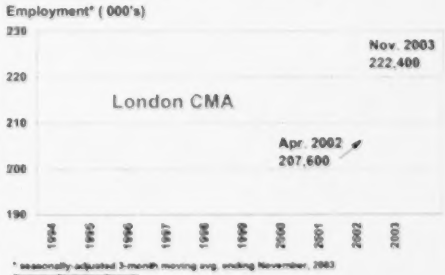
We have also noted a significant rise in the local labour force and the most recent data on net migration, i.e. for the period ending June 2002 points to a sharp rise from an annual average of 2,100 persons for the 4 year period ending 2001 to 3,500 persons in 2002. Stronger population inflows is one factor which kept the rental vacancy rate from rising further in 2003.

Net migration on the rise



Source: Statistics Canada
Net migration for one year period ending June 30 of year shown.

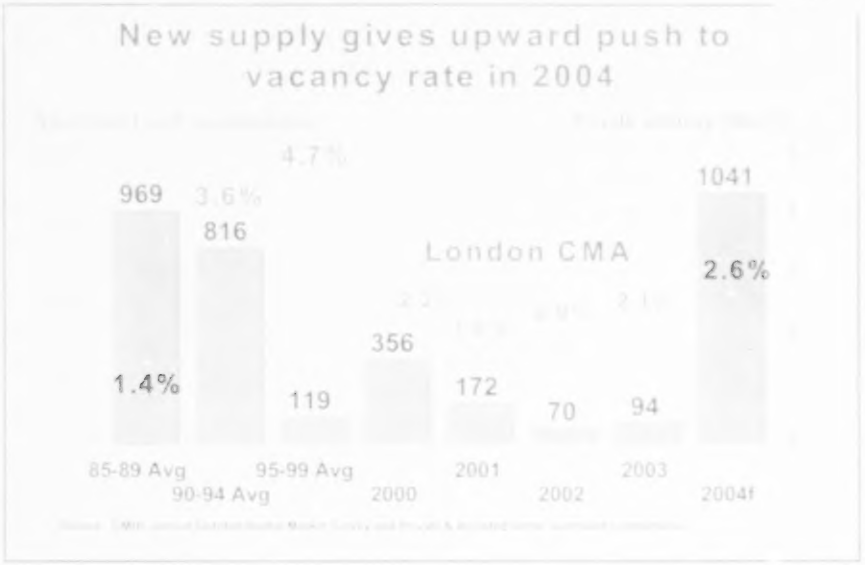
Employment turning up



New supply

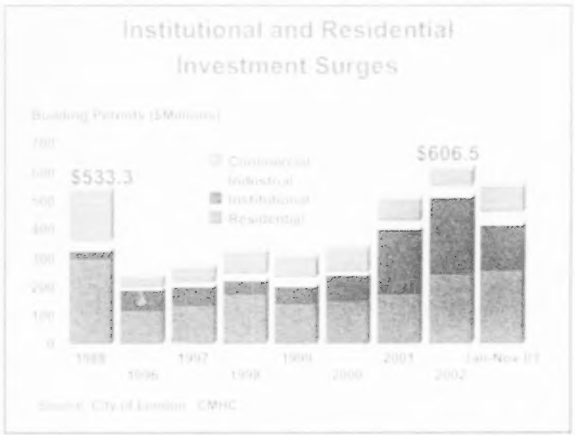
The 2004 new supply forecast of 1,041 units is in fact comprised of the six high-rise apartment buildings that were under construction at the end of October. They include the 440 unit twin-tower luxury development in the City core at Waterloo and Dundas and another Zone1 (Downtown North) building (137 units) on Anne St. The other three building are located in Zone 4 (Northwest - 156 units) and Zone 5 (Southwest - 148 units, 160 units).

In 2004, construction could start on up to 550 units including a 90 unit project under the Affordable Housing agreement. Up to 10 rental units may also be funded in Old East Village through conversion of under utilized commercial space.



Economic Outlook Positive

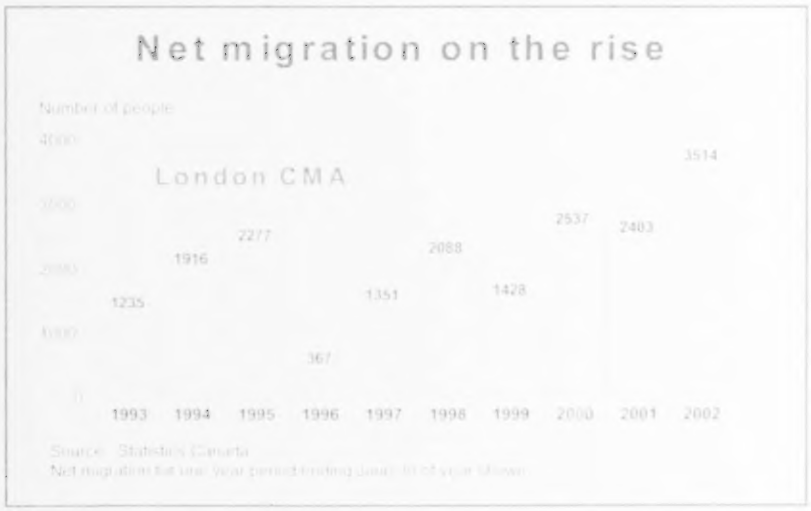
The rise in investment since 2001 has been led by the residential and institutional sectors. The upturn in institutional investment began with redevelopment projects in the London core (Arena/Entertainment complex, Via Train Station, Library) and in the last two years has focused on large-scale construction projects by London Health Sciences Centre ($140+ million); University of Western Ontario/Fanshawe College; and, the redevelopment of the London International Airport. This past year there has also been a flurry of big box retail investment and a growing presence of industrial investment as a half dozen auto parts plants decided to locate in London.



These investments help explain the rising employment levels in the London-St. Thomas region. Employment for the 3-month period ending in November 2003 is just 1,000 persons below the highest level seen in the London CMA (Spring 2000).

Average employment levels are expected to increase 2.4% or 5,100 persons in 2003 and another 2.2% in 2004. This follows two years of slightly negative employment totals. Rising employment has a positive multiplier affect on the local economy and consumer sentiment, flowing through to demand for housing.

We have also noted a significant rise in the local labour force and the most recent data on net migration, i.e. for the period ending June 2002 points to a sharp rise from an annual average of 2,100 persons for the 4 year period ending 2001 to 3,500 persons in 2002. Stronger population inflows is one factor which kept the rental vacancy rate from rising further in 2003.



Northwest London (Zone 4) continues as the only sub-market to record a vacancy rate below one per cent

Although the vacancy rate in the London CMA edged up from 2.0% to 2.1%, the eight zones which make up the City of London were evenly split. Four sub-markets (Downtown North, North, Central South and South) had higher vacancy rates while (Northeast, Northwest, Southwest and East) saw there rates drop. London Northwest (Zone 4) is the largest of the 8 sub-markets in London with almost 7,000 units or one in five apartments in London City. There was just 29 vacant units or a 0.4 per cent vacancy rate, down slightly from 0.5 per cent in 2002. This zone is dominated by high rise apartments found in Cherry Hill, Forest Hill and along Wonderland Rd. North and continues to be very popular with an expanding 55+ age group. A 156-unit project is currently under construction in Zone 4 on Proudfoot Lane near Oxford and Wonderland.

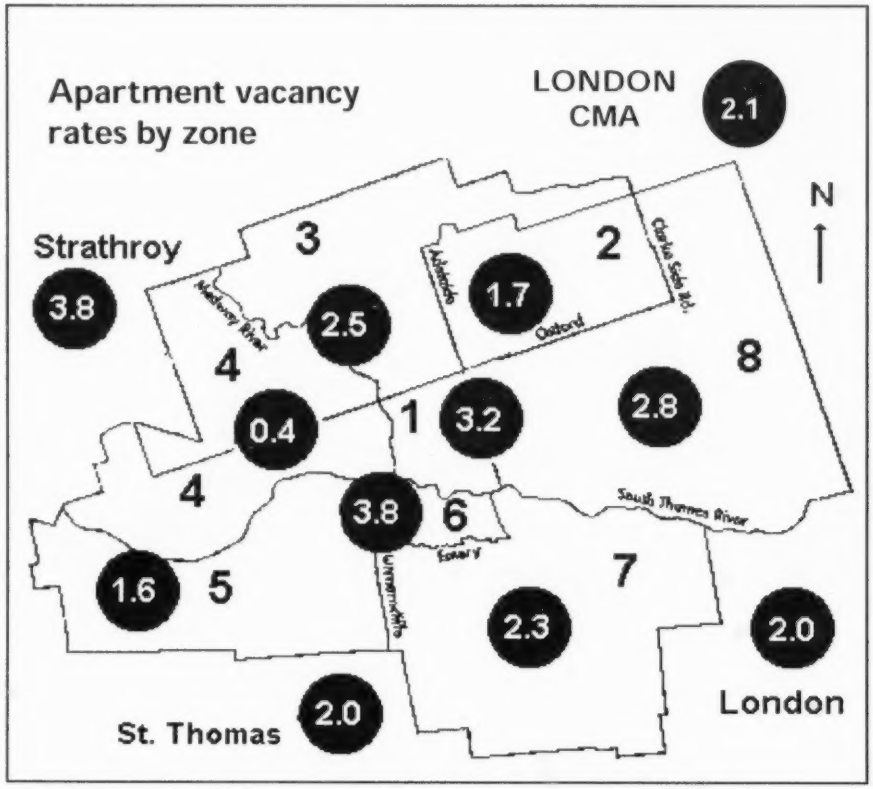
Larger buildings with 100 or more units (44.1% of supply) out perform the market with a vacancy rate of 1.1 per cent down from 1.3 per cent in 2002. Mid-rise buildings (5-9 storeys, 23.7% of supply) had the lowest average vacancy rate at 0.9 per cent. Low rise buildings (1-4 storeys, 36.8% of supply) and generally without an elevator saw vacancies rise from 2.6% in 2001 to 3.1% in 2002 and now sits at 3.7%.

Vacancy rate up one percentage point in London North to 2.5%

The North sub-market encompasses the Richmond Street corridor from Oxford St. West, north to the City limits. The almost 3,000 units in London North are attractive to University students, seniors, professionals and persons working in the area of Masonville Centre Mall. The opening of another student residence at U.W.O. - 445 spaces; two new private sector developments located on Richmond St and Sarnia Rd and increased speculative interest in single family homes in the area has increased competition in this sub-market. Many of this year's double cohort will choose to move out of residence in 2004 and into the available private rental accommodation.

Vacancy rate increases were found on average to occur in buildings completed prior to 1960. Vacancy levels in these older buildings averaged about 5 per cent. Apartments completed between 1976-1985 continued to have the lowest vacancy rate declining to 0.9% from 1.1%. Newer apartments completed since 1985 had a vacancy rate of 2.4%, down slightly from 2.6%. The expected completion of 1,041units presently under construction and with further development expected to proceed in 2004 will result in a short-term bump up in vacancy levels.

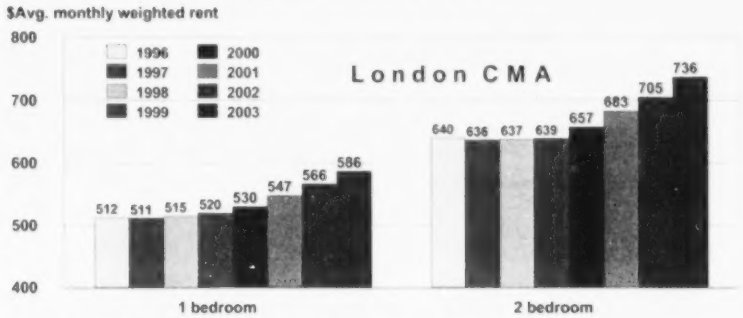
The two other major rental markets in the London metropolitan area, St. Thomas and Strathroy saw there respective vacancy rates move in opposite directions. In Strathroy, the vacancy rate moved from 1.7% to 3.8% which was more in line with the 2000-01 performance of around 4.5%. The current rate represents just 20 vacancies in a supply of 525 units. Meanwhile, in St. Thomas the rate dropped to 2.0% from 3.4% in 2002 and 3.3 % in 2001.



Acknowledgement

The success of the annual October **Rental Market Survey** depends on the co-operation of property owners and property managers in providing timely and accurate information to our survey enumerators. Thank you for your assistance. We sincerely hope that the results will be of benefit to those directly and indirectly involved in the rental housing industry.

Rents continue to recover from stagnant levels



Source: CMHC's Annual October Rental Market Survey

Affordability

Vacancy levels tended to be higher in the lowest two rent quintiles in the London CMA. For example, the one bedroom vacancy rate was 4.6% in the first quintile and 2.5% in the second quintile compared with an average 1.4% vacancy rate in the upper three quintiles. The rental quintile table takes the survey rents and divides them into five equal groupings. The data for the first quintile for one bedroom units means that rents range up to a maximum of $510 (boundary) with an average rent of $458. In the second quintile rents are over $510 with an upper limit of $570 and average $548, etc.

Rents move up

Average weighted apartment rents for all bedroom types recorded a fourth consecutive year of above inflation increases. This represents a recovery from years of rent stagnation. The following factors have led to this improvement: employment and migration growth; investment in apartment upgrades; several years of low vacancy levels; and, the working through of the provision in the Tenant Protection Act introduced June 17, 1998 which permitted landlords to adjust rents to market levels on units that turnover. Recent rent increases are now tracking closer to the provincial annual guideline increase. Average rent increases ranged from 3.5% for one-bedroom apartments to 4.4% for two bedroom accommodation.

Annual Rent Increase

Year	Provincial Rent Guideline	London CMA Two Bedroom Rent ($)	% chg.
1996	2.8%	640	0.6
1997	2.8	636	(0.6)
1998	3.0	637	0.1
1999	3.0	639	0.3
2000	2.6	657	2.8
2001	2.9	683	4.0
2002	3.9	705	3.2
2003	2.9	736	4.4
2004	2.9	765	3.9

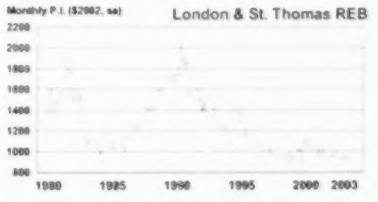
Source: MAH/CMHC, CMHC forecast

RENTAL QUINTILES: VACANCY RATES AND AVERAGE RENTS

Privately initiated Apartments with 3 or more units
London CMA

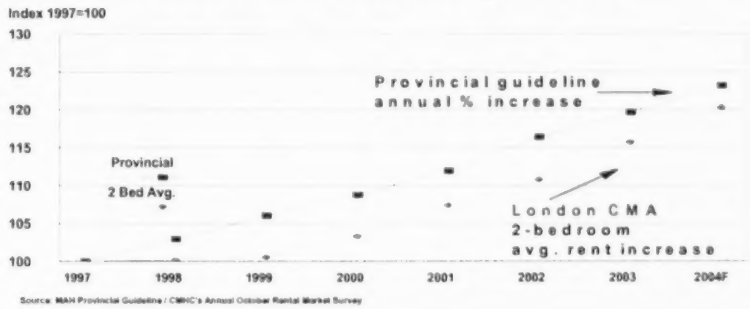
Apartment Type		First Quintile	Second Quintile	Third Quintile	Fourth Quintile	Fifth Quintile	Totals
Bachelor	Vacancy rate	3.3	5.9	1.1	1.4	2.6	2.9
	Average rent	360	435	469	499	557	458
	Boundary	400	450	477	520		
1 Bedroom	Vacancy rate	4.6	2.5	1.6	1.2	1.4	2.0
	Average rent	458	548	594	636	715	586
	Boundary	510	570	610	658		
2 Bedroom	Vacancy rate	3.2	2.5	1.2	1.8	2.2	1.9
	Average rent	562	652	711	775	989	736
	Boundary	615	685	737	810		
3+ Bedroom	Vacancy rate	5.4	0.7	1.8	6.3	1.7	2.9
	Average rent	630	772	865	997	1409	934
	Boundary	720	810	925	1155		
All Types	Vacancy rate	3.6	2.3	2.0	1.4	2.2	2.1
	Average rent	489	587	648	723	937	673
	Boundary	550	610	685	770		

Improved housing affordability draws in first-time buyers



Source: CREA avg. MLS price, 5% dp, 5 yr rate, 25 yr am / CMHC

Average rent increases starting to track closer to Provincial guideline



Source: MAH Provincial Guideline / CMHC's Annual October Rental Market Survey

Assisted housing

In the London CMA's supply of 8,145 publicly assisted apartment and row housing units there were 160 vacancies (65 apartments, 95 row units) or a 2.0 per cent vacancy rate, up from 1.6 per cent in October 2002. Apartment vacancy levels remained unchanged at 1.5% while the row housing rate increased from 1.6% to 2.5%. Further details by housing program and structure type are found on page 11.

Private row housing rate rises to 4.0%

The row housing vacancy rate in London City hit 4.0 per cent in October 2003 its highest level since 1998 and up from 1.7 per cent in 2002. Vacancy level in the two bedroom supply of 928 units moved up sharply from 2.3 per cent to 5.1 per cent while in the predominate supply of units with 3 or more bedrooms, the rate rose two percentage points to 3.5 per cent. Similarly, in publicly assisted rental housing it was the row housing sector where higher vacancies were recorded. The public row rate moved up from 1.6% to 2.5%.

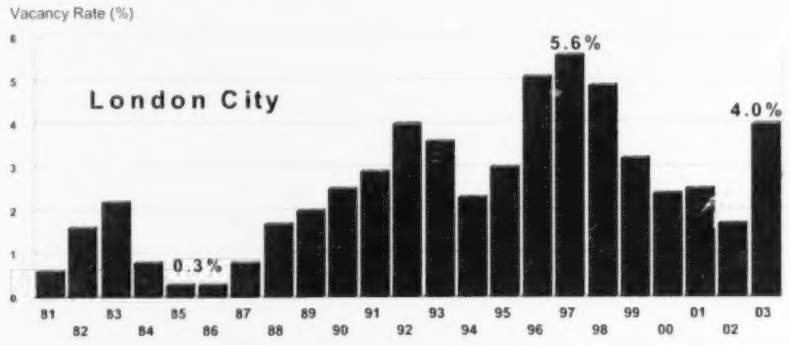
A rising vacancy rate in the row rental stock is consistent with an upswing in the move to home ownership. In the London and St. Thomas Real Estate Board territory apartment and row house condominium sales have increased from 15% of sales in 1996-98 to almost 20% in 2002 and will top 20% in 2003. In London City the market share would be about 25% of sales in an record-high market, indicating both increased presence of empty nester households as well as first-time buyers.

There has been very little new row rental housing construction in recent years following extensive conversion to condos in the latter part of the 1980's. There is a 24-unit luxury bungalow-style project under construction on Southdale Rd. West in Zone 5 (Southwest) and 15 units on Hamilton Rd. in Zone 8 (East).

The average rent increase for two bedroom row units In London City was 2.8% from $746 to $767 and 2.5% for units with 3 or more bedrooms from $809 to $829. For almost all row housing units utilities are the responsibility of the tenant.

When we look at the primary row rental sub-markets in London, Zones 2, 5 ,7 and 8 there was an across-the-board increase in vacancy levels to the 4 percent range.

Row housing vacancy rate jumps to 4.0% from 1.7%



Source: CMHC's Annual October Rental Market Survey

How CMHC does the Survey

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the **Rental Market Survey** each year during the first two weeks of October. The purpose of the survey is to objectively measure the number of vacancies and the rents charged in rental buildings. The survey is conducted by telephone or site visit with information on rents obtained from the owner, property manager or building superintendent. Urban areas in Canada with populations over 10,000 are surveyed. New structures must be on the market for at least three months, i.e. completed by June of the survey year to be included. This publication is mainly about privately initiated apartments with three or more rental units. CMHC's survey also covers private row housing developments and publicly-assisted, non-profit and co-op row housing and apartment projects.

Survey Definitions

Vacancy: The unit must be both physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: This is the actual amount a tenant pays per month for their unit. A rental incentive, for example first month free, is not prorated over the 12-month lease. Extra charges for parking are not added to the rent figure. Utilities and services such as heat, light, hot water, cable and laundry facilities may be included in the monthly rent that the tenant pays. The weighted average rent figures shown in the report are not adjusted for utilities.

Rental apartment: Buildings that have three or more rental units. Apartment units occupied by the owner are not included in the rental buildings unit count. For example, a tri-plex with the main floor occupied by the owner would be excluded from the survey because it has less than three units to be rented. A four-plex with the owner living in one unit would be recorded as a three unit rental building.

Rental row house: Any building containing three or more ground-oriented rental units.

Condominiums: Many rental apartment buildings and row house developments are registered condominiums. Units in these buildings **are included** in the rental universe where the majority of units are tenant-occupied and vacant units are available for rent. Contact us for clarification on how we survey developments that are occupied by both homeowners and tenants.

Reliability: The comprehensive coverage of the **Rental Market Survey** ensures reliable results by bedroom type; structure size and height; age; and, for the eleven census-based zones which make up the London census metropolitan area (CMA).

In 2003, the London CMA's private apartment vacancy rates were based on data gathered from 27,336 apartment units. This represents 7 of every 10 suites in the total supply (universe) of 38,824 units found in buildings with at least 3 rental units. The private row housing vacancy results are based on 3,402 units from a universe of 3,504 units. The information on vacancies in assisted housing developments is based on almost 100 per cent of the 8,145 unit apartment and row universe of public, non-profit and co-op housing units.

TABLE R1: ROW HOUSING VACANCIES AND SUPPLY

Vacancy rates (%) and rental stock by sub-market and bedroom type
London CMA

	All Units		2 Bedroom		3 Bedroom+		All Units		2 Bedroom		3 Bedroom+	
Rental Sub-market	2002	2003	2002	2003	2002	2003	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Downtown North	**	**	0.0	**	**	**	**	56	**	22	**	33
Zone 2 - Northeast	1.8	4.2	1.1	7.3	2.1	3.1	30	707	14	191	16	516
Zone 3 - North	**	**	**	**	**	**	**	79	**	40	**	39
Zone 4 - Northwest	2.8	**	**	**	2.4	**	**	213	**	52	**	161
Zone 5 - Southwest	1.5	4.1	1.8	4.9	1.4	3.7	58	1,430	22	454	36	976
Zone 6 - Central South	**	**	N/A	N/A	**	**	**	11	0	0	**	11
Zone 7 - South	0.9	4.0	**	**	0.0	3.7	17	429	**	47	14	382
Zone 8 - East	**	**	**	**	**	**	**	486	**	122	**	364
Zones 1-8 London City	**1.7**	**4.0**	**2.3**	**5.1**	**1.5**	**3.5**	**135**	**3,411**	**47**	**928**	**88**	**2,482**
Zone 9 - St. Thomas	**	**	**	**	**	N/A	**	39	**	39	0	0
Strathroy and Rest of CMA	0.0	**	0.0	**	**	**	**	54	**	27	**	22
London CMA	**1.7**	**3.9**	**2.2**	**4.8**	**1.5**	**3.5**	**136**	**3,504**	**48**	**994**	**88**	**2,504**

TABLE R2: ROW HOUSING RENTS

Average rents by age of project, bedroom type and sub-market area ($)
London CMA

	2 Bedroom				3 Bedroom +			
Rental Sub-market	2002	2003	Before 1986	1986 & Later	2002	2003	Before 1986	1986 & Later
Zone 1 - Downtown North	1,153	**	**	**	**	**	**	**
Zone 2 - Northeast	634	638	638	N/U	705	716	716	N/U
Zone 3 - North	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Northwest	**	**	**	N/U	816	**	**	**
Zone 5 - Southwest	759	772	772	N/U	852	870	875	832
Zone 6 - Central South	N/A	N/A	N/A	N/A	**	**	**	**
Zone 7 - South	**	**	**	**	768	775	739	837
Zone 8 - East	**	**	**	**	**	**	**	**
Zones 1-8 London City	**746**	**767**	**742**	**1,272**	**809**	**829**	**797**	**931**
Zone 9 - St. Thomas	**	**	**	**	**	N/A	N/A	N/A
Strathroy and Rest of CMA	601	**	**	**	**	N/A	N/A	N/A
London CMA	**742**	**759**	**736**	**974**	**807**	**829**	**797**	**931**

Interpretation of symbols used in the tables in this report

N/U = No units of this type in the Universe. N/A = No units of this type in the Sample.

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results.

TABLE A1: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by zone for private 3+ unit buildings (%) London CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Downtown North	2.9	3.2	7.1	1.2	2.4	3.0	2.8	3.7	**	**
Zone 2 - Northeast	1.9	1.7	1.8	3.6	0.5	2.2	2.8	1.4	**	**
Zone 3 - North	1.5	2.5	3.0	10.1	0.3	1.7	2.0	2.0	4.6	**
Zone 4 - Northwest	0.5	0.4	0.0	0.0	0.3	0.2	0.8	0.6	0.6	1.5
Zone 5 - Southwest	1.9	1.6	0.0	**	0.8	1.3	2.6	1.8	**	**
Zone 6 - Central South	1.7	3.8	2.6	1.6	1.5	3.2	2.0	5.5	**	**
Zone 7 - South	1.9	2.3	0.0	8.3	0.7	2.4	2.5	1.8	3.3	4.1
Zone 8 - East	3.3	2.8	**	**	2.0	2.4	4.1	2.6	**	**
Zones 1-8 London City	**1.9**	**2.0**	**3.2**	**3.1**	**1.0**	**1.9**	**2.4**	**2.0**	**2.9**	**3.1**
Zone 9 - St. Thomas	3.4	2.0	**	1.4	3.7	4.0	2.9	1.1	**	**
Zone 10 - Strathroy	1.7	3.8	**	**	2.0	4.3	1.4	3.9	**	**
Zone 11 - Rest of CMA	**	**	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
London CMA	**2.0**	**2.1**	**3.7**	**2.9**	**1.2**	**2.0**	**2.4**	**1.9**	**2.9**	**2.9**

N/U = No units of this type in the Universe. N/A = No units of this type in the Sample.

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results.

TABLE A2: APARTMENT STOCK AND VACANCIES

Private 3+ unit apartment universe and vacancies by zone London CMA										
Rental	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
Sub-market	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Downtown North	143	4,447	4	321	67	2,225	64	1,735	**	165
Zone 2 - Northeast	81	4,836	3	95	38	1,717	39	2,902	**	121
Zone 3 - North	73	2,949	6	62	20	1,179	31	1,506	**	202
Zone 4 - Northwest	29	6,695	0	231	7	3,112	19	3,149	3	202
Zone 5 - Southwest	95	5,863	**	121	27	2,024	62	3,443	**	274
Zone 6 - Central South	91	2,413	3	191	38	1,156	51	921	**	145
Zone 7 - South	105	4,638	8	98	38	1,555	48	2,711	11	274
Zone 8 - East	106	3,784	**	102	43	1,809	47	1,792	**	81
Zones 1-8 London City	**722**	**35,624**	**38**	**1,221**	**277**	**14,778**	**362**	**18,160**	**45**	**1,465**
Zone 9 - St. Thomas	53	2,585	1	83	34	832	18	1,618	**	52
Zone 10 - Strathroy	20	525	**	20	10	225	10	270	**	9
Zone 11 - Rest of CMA	**	90	N/U	N/U	**	16	**	74	N/U	N/U
London CMA	**797**	**38,824**	**39**	**1,324**	**322**	**15,851**	**391**	**20,122**	**45**	**1,526**

Detailed Data on the Rental Market!

CMHC's unique rental database allows us to do comprehensive analysis of rental "sub-markets" in London as well as for St. Thomas and Strathroy. Take advantage of this rich data set by requesting special tabulations. For example, vacancies and rents by building age by zone, or the distribution of units by rent ranges for both occupied and vacant units. Some limitations may apply to ensure confidentiality and that reliable statistics are released.

Contact Ken Sumnall at (519) 873-2410 to discuss your business and information needs.

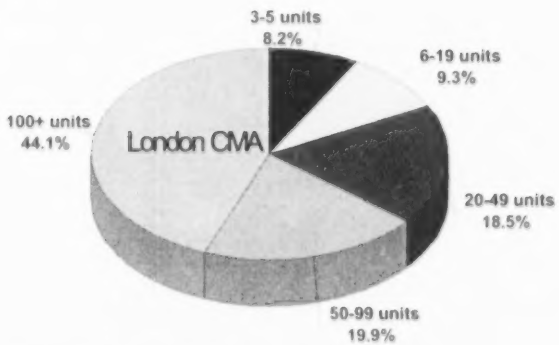
TABLE A3: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by size of building (%) London CMA											
No. of Rental Units in the Building	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom+	
	2001	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
3 - 5 Units	3.9	3.8	5.3	10.5	5.2	3.2	5.8	3.4	4.6	3.1	7.1
6 - 19 Units	2.6	3.1	4.4	4.7	2.6	2.0	4.7	3.8	4.3	**	**
20 - 49 Units	2.0	2.6	2.4	0.0	5.2	1.1	2.4	3.8	2.4	2.9	0.0
50 - 99 Units	1.5	1.5	1.5	2.9	2.0	1.0	1.5	1.7	1.5	5.1	1.6
100+ Units	0.9	1.3	1.1	0.6	1.7	0.8	0.8	1.7	1.1	2.1	2.4
All Sizes	1.6	2.0	2.1	3.7	2.9	1.2	2.0	2.4	1.9	2.9	2.9

TABLE A4: APARTMENT VACANCY RATES

Vacancy rates by structure height (%) London CMA											
Building Height	All Units			Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom+	
	2001	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1 - 4 Storeys	2.7	3.1	3.7	5.9	4.6	1.8	3.9	3.7	3.4	3.8	3.7
5 - 9 Storeys	1.1	1.3	0.9	0.9	0.7	0.9	1.1	1.8	0.8	1.0	1.2
10+ Storeys	1.0	1.3	1.2	1.0	1.7	0.7	0.8	1.7	1.3	2.6	2.8
All heights	1.6	2.0	2.1	3.7	2.9	1.2	2.0	2.4	1.9	2.9	2.9

Apartment Universe by Size of Apartment Building (units)



Source: CMHC Annual October 2003 Rental Market Survey

Apartment Universe by Number of Residential Floors in Building

Source: CMHC Annual October 2003 Rental Market Survey

TABLE A5: APARTMENT RENTS

Average rents by bedroom type and sub-market area ($) London CMA								
Rental Sub-market	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 - Downtown North	420	447	554	580	776	815	**	**
Zone 2 - Northeast	449	457	537	558	637	661	**	**
Zone 3 - North	496	528	604	648	829	898	1,291	**
Zone 4 - Northwest	486	497	620	635	769	790	915	958
Zone 5 - Southwest	472	**	581	600	730	766	**	**
Zone 6 - Central South	426	454	522	548	705	754	**	**
Zone 7 - South	465	475	566	594	660	695	707	757
Zone 8 - East	**	**	505	534	597	610	**	**
Zones 1-8 London City	**442**	**464**	**569**	**591**	**712**	**743**	**906**	**937**
Zone 9 - St. Thomas	**	382	530	525	644	673	**	**
Zone 10 - Strathroy-Caradoc	**	**	**	547	**	**	**	**
Zone 11 - Rest of CMA	N/U	N/U	**	**	**	**	N/U	N/U
London CMA	**440**	**458**	**566**	**586**	**705**	**736**	**900**	**934**

TABLE A6: APARTMENT RENTS

Average Rents by size of building ($) London CMA										
No. of Rental Units in the Building	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
3 - 5 Units	568	561	380	380	475	486	604	597	883	902
6 - 19 Units	532	553	384	405	481	493	595	608	**	**
20 - 49 Units	606	626	446	435	537	549	663	694	770	766
50 - 99 Units	630	656	453	472	570	597	685	708	759	817
100+ Units	708	747	494	514	614	642	770	810	984	1,042
All Sizes	646	673	440	458	566	586	705	736	900	934

TABLE A7: APARTMENT RENTS

Average Rents by structure height ($) London CMA										
Building Height	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
1 - 4 Storeys	578	594	398	409	511	525	634	653	808	817
5 - 9 Storeys	642	666	485	501	581	605	689	714	857	912
10+ Storeys	712	754	485	507	613	642	775	817	1,011	1,052
All heights	646	673	440	458	566	586	705	736	900	934

Ontario's 2003 Retirement Homes Report

Do you want to learn more about the dynamic private retirement home market in Ontario? The 2003 Retirement Homes Report has detailed Ontario-wide survey findings by market area covering vacancy rates and per diems by bed type, capture rates, new supply and vacancy rates by rent range for private beds as well as rent distributions. Order your copy today by calling **1-800-493-0059**.

TABLE P1: PUBLICLY ASSISTED HOUSING

Vacancy rate trends in assisted housing developments (%) London CMA													
Housing Program	Apartments												
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Vacant	Universe
Public Housing *	0.6	0.2	0.2	0.2	0.0	0.0	0.1	0.2	0.0	1.4	1.7	44	2,583
Federal & Fed/Prov Co-ops	**	**	**	3.9	0.0	0.0	1.2	0.0	0.0	0.0	0.0	0	83
Federal & Fed/Prov Non-Profits	0.7	1.4	3.9	3.3	2.9	4.3	3.2	2.4	2.7	1.3	1.1	13	1,155
Provincial Co-ops & Non-Profits	4.6	6.8	2.1	0.8	2.6	2.4	3.9	4.4	1.9	2.8	1.4	8	573
Assisted Apartments	**1.0**	**1.4**	**1.4**	**1.1**	**1.1**	**1.5**	**1.4**	**1.3**	**1.0**	**1.5**	**1.5**	**65**	**4,394**
Housing Program	**Row Housing**												
Public Housing *	0.5	1.4	0.2	0.3	0.3	0.3	0.3	0.4	0.0	1.8	6.6	56	852
Federal & Fed/Prov Co-ops	1.0	1.2	0.4	1.5	2.6	1.9	2.1	0.9	0.9	1.5	1.7	16	957
Federal & Fed/Prov Non-Profits	1.0	1.6	2.6	3.3	3.5	3.4	1.6	1.8	2.4	1.0	0.8	8	969
Provincial Co-ops & Non-Profits	1.4	1.6	1.9	4.7	3.8	3.3	3.4	3.1	5.2	2.4	1.5	15	973
Assisted Row Housing	**1.0**	**1.4**	**1.3**	**2.5**	**2.6**	**2.3**	**1.9**	**1.5**	**2.2**	**1.6**	**2.5**	**95**	**3,751**

* Public Housing includes units managed by the London-Middlesex and Elgin-St. Thomas Housing Corporations.

Note: Under the Federal Limited Dividend program a 56-unit row project was included in the universe prior to 1997 as was an apartment complex of 4 buildings with 128 units prior to 1993. The Platts Lane (204 apt, 196 row) University student housing project was removed from the publicly assisted universe in 1994. Federal co-operative housing developments approved with an Index-Linked-Mortgage (ILM), including a 65-unit row housing project and a 138 unit (5 building apartment complex) are included in the privately initiated rental universe.

TABLE P2: PUBLICLY ASSISTED STOCK AND VACANCIES

Assisted apartment and row supply and vacancies by sub-market and bedroom type London CMA										
Rental Sub-market	All Units		Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe	Vacant Units	Universe
Zone 1 - Downtown North	18	1,129	1	211	16	776	1	122	0	20
Zone 2 - Northeast	23	900	N/U	N/U	5	284	5	196	13	420
Zone 3 - North	3	256	0	46	3	75	0	62	0	73
Zone 4 - Northwest	23	1,058	N/U	N/U	17	684	0	117	6	257
Zone 5 - Southwest	14	1,227	N/U	N/U	11	791	1	273	2	163
Zone 6 - Central South	1	45	1	19	0	22	0	2	0	2
Zone 7 - South	49	1,358	N/U	N/U	1	17	10	474	37	867
Zone 8 - East	25	1,046	N/U	N/U	2	286	7	355	16	405
Zones 1-8 London City	**156**	**7,019**	**2**	**276**	**55**	**2,934**	**24**	**1,601**	**74**	**2,207**
Zone 9 - St. Thomas	1	786	0	16	1	328	0	158	0	284
Strathroy	1	174	N/U	N/U	1	111	0	35	0	28
Rest of CMA	2	166	N/U	N/U	2	121	0	45	N/U	N/U
London CMA - All	160	8,145	2	292	59	3,494	24	1,839	74	2,519
- Apt	65	4,394	2	292	58	3,430	5	630	0	42
- Row	95	3,751	N/U	N/U	1	64	19	1,209	74	2,477

HISTORICAL APARTMENT VACANCY RATES AND RENTS

Historical Apartment Vacancy Rates and Average Rents by structure age
London CMA: 1996-2003

	Completion Date	Vacancy Rates (%)								Average Rents ($)							
		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Bachelo	Before 1940	11.6	5.4	8.0	7.3	5.1	7.2	7.8	5.2	360	371	365	372	375	396	397	402
	1940-1959	8.2	2.7	10.1	1.7	5.2	1.0	3.5	4.4	378	354	371	376	378	388	390	404
	1960-1975	5.6	3.5	2.9	2.8	1.9	1.4	1.4	2.7	424	424	422	428	436	455	470	479
	1976-1985	3.7	5.1	2.7	0.6	1.7	1.5	0.0	0.5	468	460	457	455	467	491	496	515
	1986 and later	5.8	0.0	1.3	0.0	0.0	0.0	4.0	1.1	423	409	416	412	430	416	437	434
	Total	**7.2**	**4.0**	**5.0**	**3.4**	**3.0**	**3.1**	**3.7**	**2.9**	**408**	**406**	**407**	**408**	**416**	**433**	**440**	**458**
One Bedroom	Before 1940	7.7	8.2	7.1	6.1	2.7	3.5	2.7	5.1	443	452	443	459	472	482	492	496
	1940-1959	4.4	5.4	6.2	4.0	4.8	2.1	1.4	5.2	443	439	452	449	461	467	500	509
	1960-1975	3.4	4.1	4.0	2.3	1.6	1.0	1.0	1.5	501	500	512	517	526	542	567	590
	1976-1985	6.6	4.1	2.9	1.6	1.0	0.8	0.7	0.7	574	569	564	568	583	604	613	641
	1986 and later	8.3	5.8	3.3	3.7	2.1	0.5	1.2	1.7	600	582	579	576	592	598	621	632
	Total	**5.2**	**4.9**	**4.2**	**2.9**	**1.9**	**1.3**	**1.2**	**2.0**	**512**	**511**	**515**	**520**	**530**	**547**	**566**	**586**
Two Bedroom	Before 1940	6.5	6.8	5.6	5.7	3.9	2.7	3.6	5.5	525	532	541	570	574	591	623	623
	1940-1959	5.0	5.6	7.6	6.7	3.4	2.4	4.2	3.8	506	506	523	516	534	543	576	580
	1960-1975	4.9	4.8	4.9	4.2	2.3	1.6	2.3	1.4	589	592	601	601	619	640	671	698
	1976-1985	9.0	6.5	5.3	3.7	2.3	1.2	1.4	1.2	727	712	703	708	721	749	752	803
	1986 and later	7.7	5.5	2.5	2.6	1.9	2.7	2.9	2.8	721	705	704	698	745	776	814	841
	Total	**6.5**	**5.5**	**4.8**	**4.0**	**2.4**	**1.8**	**2.4**	**1.9**	**640**	**636**	**637**	**639**	**657**	**683**	**705**	**736**
Three Bedroom+	Before 1940	9.7	7.6	5.6	8.0	2.5	0.0	1.2	3.2	648	668	677	690	725	788	864	835
	1940-1959	3.9	6.1	7.0	8.3	2.4	0.0	6.1	9.1	586	572	588	574	613	611	631	835
	1960-1975	2.8	2.1	1.0	2.7	0.5	0.5	2.3	3.5	752	775	822	839	827	870	891	961
	1976-1985	6.8	4.9	5.8	3.2	1.5	2.2	1.3	0.6	926	902	900	881	937	917	953	987
	1986 and later	10.2	2.6	2.0	5.4	3.1	3.6	8.7	0.9	855	956	901	831	859	870	1,057	896
	Total	**6.3**	**4.2**	**3.8**	**4.6**	**1.5**	**1.2**	**2.9**	**2.9**	**774**	**796**	**790**	**790**	**815**	**852**	**900**	**934**
All Bedroom Types	Before 1940	7.7	7.4	6.5	6.2	3.3	3.4	3.5	5.1								
	1940-1959	4.8	5.3	7.0	5.1	4.2	2.1	2.7	4.8								
	1960-1975	4.2	4.4	4.3	3.3	1.9	1.3	1.7	1.6								
	1976-1985	7.9	5.5	4.4	2.8	1.8	1.1	1.1	0.9								
	1986 and later	8.0	5.4	2.7	2.9	2.0	2.1	2.6	2.4								
	Total	**6.0**	**5.1**	**4.5**	**3.5**	**2.2**	**1.6**	**2.0**	**2.1**								

Interpretation of symbols used in the tables in this report

N/U = No units of this type in the Universe. N/A = No units of this type in the Sample.

** Information not released to ensure confidentiality and accuracy of survey results.

61918

Reprinted 2002

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

London

ENQUÊTE ANNUELLE D'OCTOBRE 2003

Le taux d'inoccupation des appartements est demeuré presque inchangé

Dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de London, le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée a à peine bougé pendant les douze derniers mois. De 2,0 % en octobre 2002, le taux s'est en effet fixé à 2,1 % au même mois en 2003, selon les résultats de l'**Enquête sur les logements locatifs**, menée chaque année par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL).

Malgré cette faible hausse, l'agglomération de London faisait exception parmi les centres métropolitains de Hamilton, de Kitchener, d'Ottawa et de Toronto, où les taux d'inoccupation ont bondi d'au moins un point de pourcentage. La quasi-stagnation des taux d'inoccupation dans la RMR de London fait suite à ce qui sera vraisemblablement la troisième année d'affilée où le nombre de ventes de logements existants atteindra un niveau record dans la région de London-St. Thomas. Les bas taux hypothécaires et la solide confiance des consommateurs ont incité des locataires à accéder à la propriété. En contrepartie, la demande de logements locatifs a été favorisée par la remontée récente du nombre de migrants internationaux dans la région et le nombre croissant de personnes âgées de 15 à 24 ans, deux groupes qui sont plus susceptibles de louer un logement. Dans la RMR de London, une forte hausse du taux d'inoccupation a été observée dans le parc des 3 504 maisons en rangée, où la proportion de logements vacants est passée de 1,7 % à 3,9 % – résultats qui reflètent le mouvement des locataires vers l'accession à la propriété.

Du côté de l'offre, seulement 114 appartements locatifs ont été achevés depuis juin 2002, et tous ciblaient les étudiants d'université. De plus, deux nouvelles résidences ont ouvert leurs portes aux étudiants cet automne : l'une, de 445 lits, à l'University of Western Ontario, et l'autre, de 400 lits, au Fanshawe College. Ces logements d'initiative publique et privée répondront aux besoins des nombreux étudiants de première année issus de la double cohorte, ainsi que de ceux des années à venir.

Fin octobre, on a dénombré 1 041 appartements locatifs d'initiative privée en construction dans six tours d'habitations. Situés à London, ces ensembles de catégorie intermédiaire et haut de gamme devraient être entièrement loués d'ici l'été 2004.

SOMMAIRE

1-4 Légère remontée du taux d'inoccupation
2 London occupe le onzième rang parmi les RMR ayant obtenu les taux les plus bas
2 Perspectives du marché
3 Offre de logements locatifs neufs
4 Carte des zones
5 Hausse des loyers
5 Logements abordables/aidés
6 Escalade du taux d'inoccupation des maisons en rangée
7-12 Tableaux des taux d'inoccupation et des loyers

Le taux d'inoccupation des appartements est resté presque inchangé en 2003

1980-1988 : immeubles de 6 appartements et plus. 1987-2002 : immeubles de 3 appartements et plus.
Source : Analyse de marché - SCHL, Enquête sur les logements locatifs, menée chaque année en octobre par la SCHL

Ken Sumnall, analyste principal de marché
SCHL, Analyse de marché, London
Tél. : (519) 873-2410 (ligne directe) * Téléc. : (519) 438-5266
ksumnall@cmhc-schl.gc.ca * www.schl.ca

Suite à la page 2

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION
Canada

Faits saillants de l'enquête menée sur les appartements

Le taux d'inoccupation des appartements de une chambre, qui est passé de 1,2 à 2,0 %, a augmenté suffisamment pour neutraliser le recul des taux dans les segments des studios et des logements de deux chambres, si bien que le taux global a gagné 0,1 point de pourcentage. Dans la catégorie des logements de deux chambres, qui représente 52 % de l'univers des appartements, le repli de 0,5 point de pourcentage du taux d'inoccupation s'accompagnait d'une hausse de 4,4 % du loyer moyen pondéré.

RMR de London

	Taux d'inoccupation (%)		Loyer moyen ($)	
App.	**2002**	**2003**	**2002**	**2003**
Studios	3,7	2,9	440	458
1 chambre	1,2	2,0	566	586
2 chambres	2,4	1,9	705	736
3 chambres +	2,9	2,9	900	934
Tous les log.	2,0	2,1		
Ville de London	1,9	2,0		
St.Thomas	3,4	2,0		
Strathroy	1,7	3,8		

Immeubles d'initiative privée comptant au moins 3 appartements locatifs

2003 Rang	Région métropolitaine de recensement (RMR)	Taux d'inoccupation (%) 2002	2003	Logements vacants	2003 Univers
1	Québec	0,3	0,5	399	76 046
2	Sherbrooke	1,8	0,7	166	24 943
3	Montréal	0.7	1,0	4 986	479 688
4	Victoria	1,5	1,1	255	23 717
5	Gatineau	0,5	1,2	238	19 433
6	Winnipeg	1,2	1,3	717	54 096
7	Trois-Rivieres	3,0	1,5	249	16 681
8	Kingston	0,9	1,9	223	11 484
9	St. John's	2,7	2,0	89	4 496
9	Vancouver	1,4	2,0	2 165	107 493
11	**LONDON**	**2,0**	**2,1**	**797**	**38 825**
11	Regina	1,9	2,1	238	11 477
13	Halifax	2,7	2,3	858	36 625
14	Abbotsford	2,0	2,5	101	4 114
15	St. Catharines-Niagara	2,4	2,7	435	16 169
16	Ottawa	1,9	2,9	1 744	60 045
16	Oshawa	2,3	2,9	328	11 246
18	Hamilton	1,6	3,0	1 269	42 213
19	Kitchener	2,3	3,2	838	25 996
20	Thunder Bay	4,7	3,3	180	5 390
21	Edmonton	1,7	3,4	2 259	66 332
	AR de Charlottetown*	2,2	3,5	132	3 734
22	Grand Sudbury	5,1	3,6	396	11 065
23	Toronto	2,5	3,8	11 484	302 481
24	Windsor	3,9	4,3	635	14 896
25	Calgary	2,9	4,4	1 908	43 245
26	Saskatoon	3,7	4,5	689	15 431
27	Saguenay	4,9	5,2	443	8 576
27	Saint John	6,3	5,2	494	9 512
	Canada (1)	**1,7**	**2,2**	**34 583**	**1 541 715**

(1) Moyenne pondérée des 28 régions métropolitaines visées par l'enquête. Abbotsford et Kingston n'étaient pas des RMR avant 2002. *Agglomération de recensement (AR)

Le taux d'inoccupation au Canada passe de 1,7 à 2,2 %

En 2003, les taux d'inoccupation se sont relevés dans vingt des vingt-huit régions métropolitaines du Canada et dans neuf des onze grands centres urbains de l'Ontario. La RMR de Toronto est arrivée au premier rang, enregistrant pour la deuxième année de suite une forte accélération du taux d'inoccupation. Ce dernier a grimpé à 3,8 % en 2003, alors qu'il s'était établi à 0,9 % en 2001 et à 2,5 % en 2002. London est ainsi passée du treizième au onzième rang parmi les RMR du Canada. Depuis qu'il a glissé en dessous de 3 % en 2000, le taux d'inoccupation moyen à London a varié entre 1,6 et 2,2 %.

Perspectives du marché

De 1985 à 1994, un grand nombre d'appartements locatifs neufs ont été achevés, soit près de 900 par année en moyenne. Depuis 1995, toutefois, le chiffre est tombé à moins de 150 par an. En 2002 et 2003, il ne s'est achevé que 164 logements, et la quasi-totalité de ces appartements d'initiative privée visaient les étudiants d'université. Le fléchissement de la production enregistré au cours des dix dernières années résulte de la faiblesse de l'économie observée pendant la première moitié des années 1990. Cette langueur, conjuguée au gonflement de l'offre de logements neufs, a propulsé le taux d'inoccupation à un niveau sans précédent de 6 % en 1996. Par la suite, l'amélioration de l'économie, la croissance de l'emploi et le rebond de l'immigration nette ont amplement compensé l'effet des bas taux hypothécaires qui ont incité les locataires à accéder à la propriété.

Les faibles coûts de financement, les taux d'inoccupation avoisinant 2 % durant trois années consécutives, l'expansion de l'économie locale et le nombre croissant de personnes âgées de 55 à 64 ans sont autant de facteurs qui ont encouragé les promoteurs locaux à mettre en chantier six tours d'habitations renfermant au total 1 041 appartements. Il se peut que la moitié de ces logements soient achevés d'ici juin, soit à temps pour être inclus dans l'Enquête d'octobre 2004. On prévoit que d'autres ensembles seront commencés en 2004, dont une tour d'habitations aux termes de l'entente concernant le logement abordable.

La construction de logements en 2004 et la conjoncture économique toujours favorable exerceront certaines pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation (lesquels passeront de 2,1 % à 2,5 ou 3,0 %) et sur le loyer moyen pondéré des logements de deux chambres, qui augmentera de 3,5 ou 4,0 %, passant ainsi de 736 $ à 760 ou 765 $.

Construction

Année d'achèvement	Appartements Init. privée	Aidés
De 1986 à 1990	5 934	303
De 1991 à 1995	1 762	796
De 1996 à 1998	62	0
De 1999 à 2001	725	0
2002	70	0
2003 estimations	94	0
2004 prévisions	1 041	0

Source : SCHL

Logements locatifs neufs

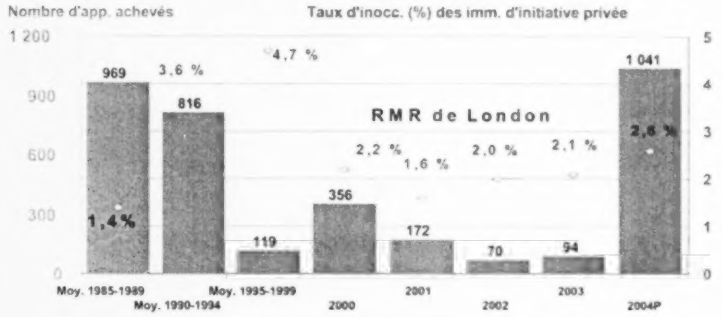
Les 1 041 logements neufs prévus en 2004 se situent en fait dans six tours d'habitations qui étaient en construction à la fin d'octobre. Parmi ces immeubles, on compte des tours jumelles comprenant 440 logements haut de gamme à l'angle des rues Waterloo et Dundas, au coeur de la ville, et un ensemble de 137 logements sur la rue Anne, dans la zone 1 (centre-ville nord). Les trois autres immeubles se trouvent dans la zone 4 (156 logements dans le nord-ouest) et la zone 5 (148 et 160 logements dans le sud-ouest).

En 2004, 550 autres logements pourraient être commencés, dont un ensemble de 90 habitations aux termes de l'entente concernant le logement abordable. En outre, il se peut que 10 logements locatifs dans le secteur Old East Village soient financés dans le cadre du plan de conversion des locaux commerciaux sous-utilisés.

Perspectives économiques encourageantes

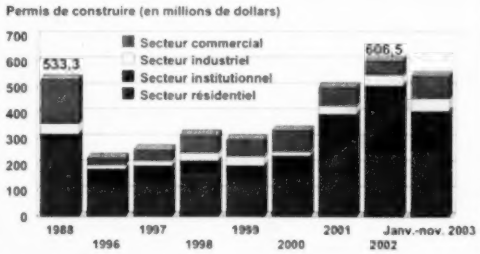
Depuis 2001, les secteurs résidentiels et institutionnels ont été les moteurs de la croissance des investissements. La reprise des investissements institutionnels s'est amorcée avec certains travaux de réaménagement au centre-ville de London (complexe récréatif, stade, gare Via, bibliothèque). Depuis deux ans cependant, l'activité se concentre sur des travaux de grande envergure, soit ceux du London Health Sciences Centre (évalué à plus de 140 millions de dollars), de l'University of Western Ontario et du Fanshawe College, ainsi que sur le réaménagement de l'aéroport international de London. Au cours de l'année qui vient de s'écouler, on a aussi constaté une vague d'activité dans le secteur des magasins de grande surface, ainsi qu'un volume croissant d'investissements dans le secteur industriel grâce aux six usines de pièces d'automobiles qui sont venues s'installer à London. Ces investissements expliquent en partie la croissance de l'emploi dans la région de London-St.Thomas. Durant la période de trois mois ayant pris fin en novembre 2003, le total de personnes occupées n'était que de 1 000 inférieur au sommet observé dans la RMR de London au printemps 2000.

Le nombre de logements neufs fera monter le taux d'inoccupation en 2004



Source : Enquête sur les logements locatifs, menée chaque année en octobre par la SCHL; achèvements d'appartements d'initiative privée et aidés

Forte hausse de l'investissement dans les secteurs résidentiels et institutionnels



Sources : Ville de London, SCHL

On prévoit que le niveau d'emploi moyen progressera de 2,4 % ou de 5 100 personnes en 2003, puis de 2,2 % en 2004, après avoir légèrement glissé pendant deux années d'affilée. Les gains au chapitre de l'emploi ont un effet multiplicateur positif sur l'économie locale et la confiance des consommateurs, effet qui se répercute sur la demande de logements.

De plus, nous avons noté une importante augmentation de la population active, et les plus récentes données sur la migration nette (pour la période s'étant terminée en juin 2002) laissent entrevoir une forte hausse, la moyenne annuelle étant passée de 2 100 personnes, pour la période de quatre ans ayant pris fin en 2001, à 3 500 en 2002. L'accélération de l'immigration est l'un des facteurs qui ont freiné l'ascension du taux d'inoccupation des logements locatifs en 2003.

Migration nette en hausse

Source : Statistique Canada
Le graphique montre la migration nette pour la période de un an se terminant le 30 juin

Redressement de l'emploi

* Moyenne mobile de trois mois désaisonnalisée, jusqu'en novembre 2003
Source : Statistique Canada

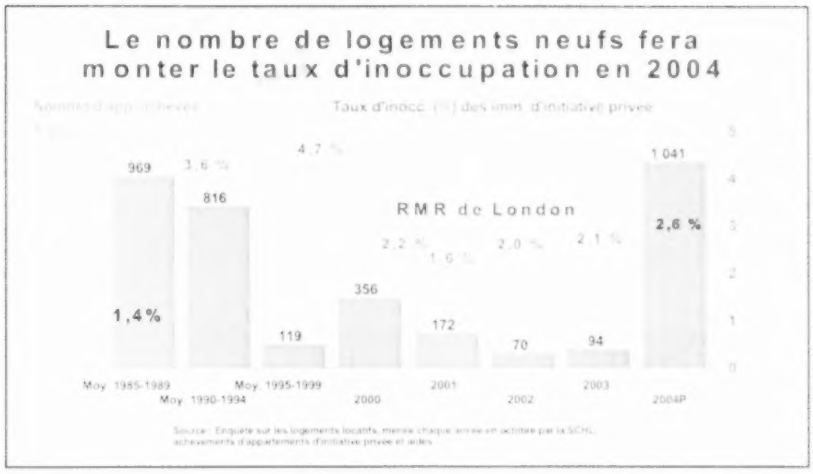
Logements locatifs neufs

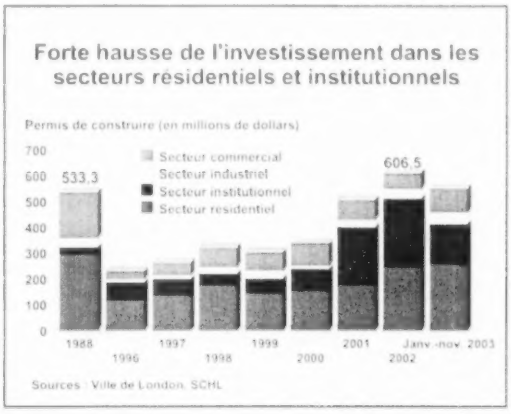
Les 1 041 logements neufs prevus en 2004 se situent en fait dans six tours d'habitations qui etaient en construction a la fin d'octobre. Parmi ces immeubles, on compte des tours jumelles comprenant 440 logements haut de gamme a l'angle des rues Waterloo et Dundas, au coeur de la ville, et un ensemble de 137 logements sur la rue Anne, dans la zone 1 (centre-ville nord). Les trois autres immeubles se trouvent dans la zone 4 (156 logements dans le nord-ouest) et la zone 5 (148 et 160 logements dans le sud-ouest).

En 2004, 550 autres logements pourraient être commences, dont un ensemble de 90 habitations aux termes de l'entente concernant le logement abordable. En outre, il se peut que 10 logements locatifs dans le secteur Old East Village soient finances dans le cadre du plan de conversion des locaux commerciaux sous-utilises.

Perspectives économiques encourageantes

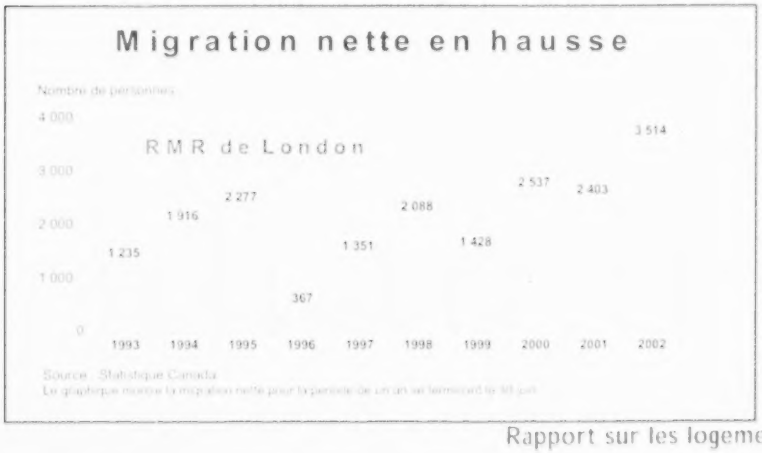
Depuis 2001, les secteurs residentiels et institutionnels ont été les moteurs de la croissance des investissements. La reprise des investissements institutionnels s'est amorcée avec certains travaux de reamenagement au centre-ville de London (complexe recreatif, stade, gare Via, bibliotheque). Depuis deux ans cependant, l'activité se concentre sur des travaux de grande envergure, soit ceux du London Health Sciences Centre (evalué a plus de 140 millions de dollars), de l'University of Western Ontario et du Fanshawe College, ainsi que sur le réaménagement de l'aéroport international de London. Au cours de l'année qui vient de s'écouler, on a aussi constate une vague d'activite dans le secteur des magasins de grande surface, ainsi qu'un volume croissant d'investissements dans le secteur industriel grâce aux six usines de pieces d'automobiles qui sont venues s'installer a London. Ces investissements expliquent en partie la croissance de l'emploi dans la region de London-St. Thomas. Durant la periode de trois mois ayant pris fin en novembre 2003, le total de personnes occupees n'etait que de 1 000 inferieur au sommet observe dans la RMR de London au printemps 2000.





On prevoit que le niveau d'emploi moyen progressera de 2,4 % ou de 5 100 personnes en 2003, puis de 2,2 % en 2004, apres avoir legerement glisse pendant deux annees d'affilee. Les gains au chapitre de l'emploi ont un effet multiplicateur positif sur l'economie locale et la confiance des consommateurs, effet qui se repercute sur la demande de logements.

De plus, nous avons note une importante augmentation de la population active, et les plus recentes donnees sur la migration nette (pour la periode s'etant terminee en juin 2002) laissent entrevoir une forte hausse, la moyenne annuelle etant passee de 2 100 personnes, pour la periode de quatre ans ayant pris fin en 2001, a 3 500 en 2002. L'acceleration de l'immigration est l'un des facteurs qui ont freine l'ascension du taux d'inoccupation des logements locatifs en 2003.



Secteur nord-ouest de London (zone 4) : encore le seul sous-marché qui affiche un taux d'inoccupation inférieur à 1 %

Si le taux d'inoccupation de la RMR de London est passé de 2,0 % à 2,1 %, les taux relevés dans les huit zones de la ville de London étaient répartis également. En effet, les taux ont augmenté dans quatre sous-marchés (les secteurs du centre-ville nord, du nord, du centre-sud et du sud), tandis qu'ils ont régressé dans le reste (les secteurs nord-est, nord-ouest, sud-ouest et est). Le plus grand sous-marché, c'est-à-dire le nord-ouest (zone 4), abrite près de 7 000 logements, soit un appartement sur cinq dans la ville de London. Dans ce secteur, on n'a dénombré que 29 logements inoccupés, ce qui correspondait à un taux d'inoccupation de 0,4 % – chiffre légèrement inférieur à celui de 0,5 % observé en 2002. Les tours d'appartements de Cherry Hill, de Forest Hill et du chemin Wonderland North dominent ce secteur toujours prisé par les personnes âgées de 55 ans et plus, dont la population augmente. Un ensemble de 156 logements est en construction dans la zone 4 sur Proudfoot Lane, près de la rue Oxford et du chemin Wonderland.

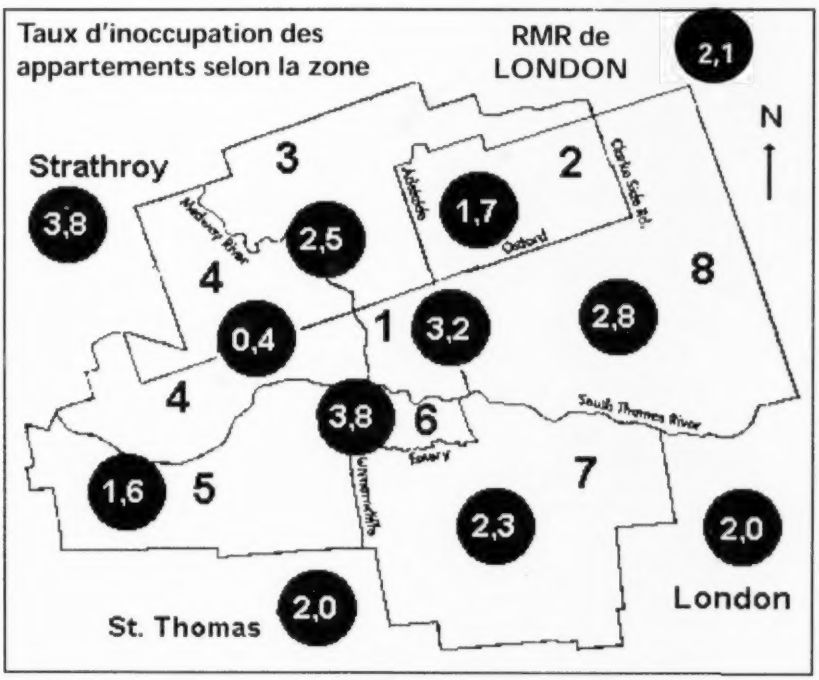
Les immeubles comptant 100 logements ou plus (44,1 % du parc locatif) ont obtenu les meilleurs résultats du marché, affichant un taux d'inoccupation de 1,1 %, comparativement à 1,3 % en 2002. Les immeubles de hauteur intermédiaire (de 5 à 9 étages), lesquels représentent 23,7 % du parc locatif, ont enregistré le plus faible taux d'inoccupation moyen (0,9 %). Dans les immeubles de moins de 5 étages (36,8 % du parc locatif), habituellement sans ascenseur, 3,7 % des logements étaient inoccupés, contre 2,6 % en 2001 et 3,1 % en 2002.

Dans le secteur nord de London, le taux d'inoccupation a augmenté de un point de pourcentage pour se fixer à 2,5 %.

Le secteur nord englobe le corridor de la rue Richmond depuis la rue Oxford West jusqu'à la limite nord de London. Près de 3 000 logements se trouvent dans ce secteur convoité par les étudiants d'université, les ainés, les professionnels et les personnes travaillant dans le quartier du Masonville Centre Mall. La concurrence s'est toutefois intensifiée dans ce sous-marché, avec l'ouverture d'une autre résidence pour étudiants de 445 places à l'University of Western Ontario, l'ajout de deux ensembles neufs d'initiative privée situés à l'angle de la rue Richmond et du chemin Sarnia, ainsi que le regain d'intérêt spéculatif à l'égard des maisons individuelles dans la région. De plus, beaucoup d'étudiants issus de la double cohorte de 2003 délaisseront les résidences universitaires en 2004 en vue d'emménager dans des logements d'initiative privée.

En règle générale, les hausses du taux d'inoccupation ont été relevées dans les immeubles achevés avant 1960, où environ 5 % des logements étaient vacants, en moyenne. Les appartements achevés entre 1976 et 1985 ont encore présenté les taux d'inoccupation les plus faibles, soit 0,9 %, par rapport à 1,1 % en 2002. Dans les appartements terminés depuis 1985, le taux d'inoccupation s'est fixé à 2,4 % – une légère baisse par rapport au chiffre précédent de 2,6 %. L'achèvement des 1 041 logements actuellement en construction et la mise en chantier prévue d'autres ensembles en 2004 feront grimper les taux d'inoccupation à court terme.

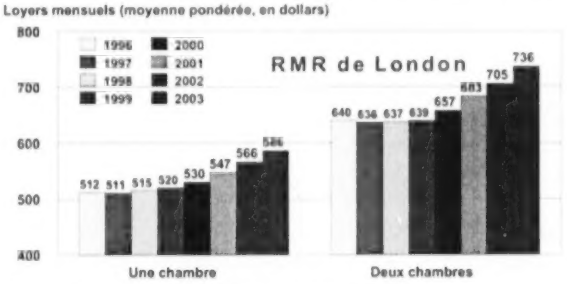
À St. Thomas et à Strathroy, les deux autres grands marchés locatifs de la région métropolitaine de London, les taux d'inoccupation ont évolué dans des directions opposées. À Strathroy, le taux est passé de 1,7 à 3,8 %, un niveau plus près de celui de 4,5 % observé en 2000 et 2001. Le taux actuel ne représente que 20 logements inoccupés dans un univers de 525. À St. Thomas, la proportion de logements disponibles est descendue à 2,0 %, alors qu'elle était de 3,4 % en 2002 et de 3,3 % en 2001.



Remerciements

Le succès de l'**Enquête sur les logements locatifs** dépend de la collaboration des propriétaires et gestionnaires d'immeubles qui communiquent à nos enquêteurs des renseignements exacts dans les délais requis. Nous les remercions de leur aide, et nous espérons sincèrement que le fruit de notre travail servira aux personnes qui oeuvrent directement ou indirectement dans le domaine du logement locatif.

Rajustement continu des loyers après des années de stagnation



Source : Enquête annuelle d'octobre sur les logements locatifs, SCHL

Abordabilité

Dans la RMR de London, les taux d'inoccupation étaient en règle générale relativement plus élevés dans les deux quintiles de loyers inférieurs. À titre d'exemple, le taux d'inoccupation des logements de une chambre s'est fixé à 4,6 % dans le premier quintile et à 2,5 % dans le second, en comparaison du taux moyen de 1,4 % observé pour les trois quintiles supérieurs. Le tableau ci-dessous fait état des loyers enregistrés lors de l'Enquête et les répartit en cinq groupes égaux. Dans le premier quintile, les données portant sur les logements de une chambre révèlent que la fourchette des loyers culmine à 510 $ (la limite supérieur) et que le loyer moyen est de 458 $. De même, dans le second quintile, les loyers dépassent 510 $, la limite supérieure s'établit à 570 $, et le loyer moyen est de 548 $.

Hausse des loyers

Pour la quatrième année de suite, le taux d'augmentation de la moyenne pondérée des loyers des appartements, toutes catégories confondues, était supérieur au taux d'inflation. Il s'agit d'une correction après des années de stagnation. Cette situation tient aux facteurs suivants : la croissance de l'emploi et de la migration, l'investissement dans l'amélioration des appartements, plusieurs années de bas taux d'inoccupation et l'application progressive de la *Loi sur la protection des locataires*, adoptée le 17 juin 1998, qui a permis aux propriétaires-bailleurs d'élever au niveau du marché le loyer des logements libérés. Les majorations de loyers se rapprochent maintenant du taux légal fixé par la province. Les hausses annuelles de loyer variaient de 3,5 %, pour les appartements de une chambre, à 4,4 %, dans le cas des logements de deux chambres.

QUINTILES : TAUX D INOCCUPATION ET LOYERS MOYENS

Immeubles d'initiative privée comptant au moins 3 appartements
RMR de London

Catégorie d'appartements		Premier quintile	Deuxième quintile	Troisième quintile	Quatrième quintile	Cinquième quintile	Tous
Studios	Taux d'inocc. (%)	3,3	5,9	1,1	1,4	2,6	2,9
	Loyer moyen ($)	360	435	469	499	557	458
	Limite supérieure	400	450	477	520		
Une chambre	Taux d'inocc. (%)	4,6	2,5	1,6	1,2	1,4	2,0
	Loyer moyen ($)	458	548	594	636	715	586
	Limite supérieure	510	570	610	658		
Deux chambres	Taux d'inocc. (%)	3,2	2,5	1,2	1,8	2,2	1,9
	Loyer moyen ($)	562	652	711	775	989	736
	Limite supérieure	615	685	737	810		
Trois chambres +	Taux d'inocc. (%)	5,4	0,7	1,8	6,3	1,7	2,9
	Loyer moyen ($)	630	772	865	997	1409	934
	Limite supérieure	720	810	925	1155		
Tous log. confondus	Taux d'inocc. (%)	3,6	2,3	2,0	1,4	2,2	2,1
	Loyer moyen ($)	489	587	648	723	937	673
	Limite supérieure	550	610	685	770		

Hausses annuelles des loyers

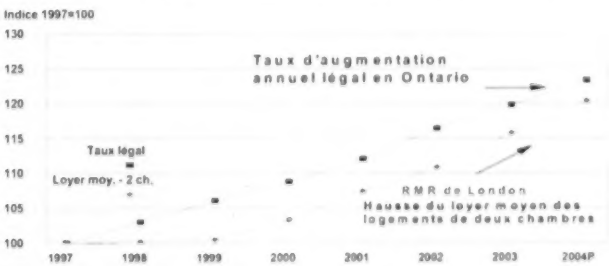
Année	Taux légal établi par la province	Deux chambres, RMR de London	Var. en %
1996	2,8 %	640 $	0,6
1997	2,8 %	636 $	(0,6)
1998	3,0 %	637 $	0,1
1999	3,0 %	639 $	0,3
2000	2,6 %	657 $	2,8
2001	2,9 %	683 $	4,0
2002	3,9 %	705 $	3,2
2003	2,9 %	736 $	4,4
2004	2,9 %	765 $	3,9

Sources : MAML/SCHL, prévisions de la SCHL

L'amélioration de l'abordabilité attire les accédants à la propriété

Source : Prix moyen S.I.A.R., ACI, mise de fonds de 5 %, taux hypothécaire à 5 ans, période d'amortissement de 25 ans, SCHL

Les hausses des loyers moyens commencent à se rapprocher du taux d'augmentation légal établi par la province



Sources : Taux légal établi par le MAML/Enquête annuelle d'octobre sur les logements locatifs, SCHL

Logements aidés

Dans les 8 145 maisons en rangée et appartements aidés de la RMR de London, 160 logements étaient inoccupés (65 appartements et 95 maisons en rangée), ce qui correspond à un taux d'inoccupation de 2,0 %, comparativement à 1,6 % en octobre 2002. Le taux d'inoccupation est demeuré inchangé, à 1,5 %, dans le segment des appartements, tandis qu'il est passé de 1,6 % à 2,5 % dans le segment des maisons en rangée. Des données détaillées selon le programme de logement et la catégorie d'habitation sont présentées à la page 11.

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée d'initiative privée monte à 4 %

De 1,7 % en 2002, le taux d'inoccupation des maisons en rangée dans la ville de London a atteint 4,0 % en octobre 2003, soit son niveau le plus élevé depuis 1998. La proportion de logements inoccupés dans l'univers des 928 maisons en rangée de deux chambres a monté en flèche, passant de 2,3 à 5,1 %. Dans l'univers prédominant des habitations de trois chambres et plus, le taux a grimpé de deux points de pourcentage pour se fixer à 3,5 %. De même, dans le secteur des logements locatifs bénéficiant d'une aide publique, ce sont les maisons en rangée qui ont enregistré une augmentation du taux d'inoccupation; de 1,6 %, ce dernier est passé à 2,5 %.

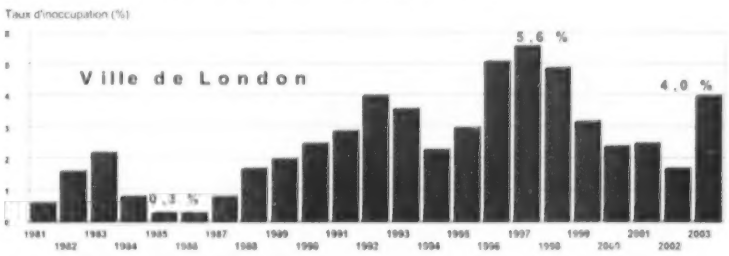
Habituellement, la progression du taux d'inoccupation dans le segment des maisons en rangée locatives est conséquente à un mouvement accéléré vers l'accession à la propriété. Sur le territoire de la chambre immobilière de London et St. Thomas, les appartements et maisons en rangée en copropriété représentaient 15 % du total des ventes entre 1996 et 1998, mais près de 20 % en 2002; en 2003, elles dépasseront la barre des 20 %. Dans la ville de London, ces habitations représenteraient environ 25 % du total de ventes dans un marché où l'activité atteint un niveau record, indiquant un nombre accru d'accédants à la propriété et de ménages dont les enfants ont quitté le foyer familial.

Au cours des dernières années, très peu de maisons en rangée locatives ont été construites après les nombreuses conversions en copropriétés effectuées durant la dernière partie des années 1980. Un ensemble haut de gamme de 24 maisons de plain-pied sur le chemin Southdale West dans la zone 5 (secteur sud-ouest) et 15 logements sur le chemin Hamilton dans la zone 8 (secteur est) sont en construction.

Dans la ville de London, le loyer moyen s'est alourdi de 2,8 % dans la catégorie des maisons en rangée de deux chambres, passant de 746 à 767 $; il a augmenté de 2,5 % dans le segment des trois chambres et plus pour atteindre 829 $, après s'être établi à 809 $ un an auparavant. Dans la quasi-totalité des cas, les locataires de maisons en rangée assument le coût des services publics.

Un examen des principaux sous-marchés de maisons en rangée locatives à London, soit les zones 2, 5, 7 et 8, révèle que les hausses enregistrées ont porté les taux d'inoccupation aux alentours de 4 %.

Le taux d'inoccupation des maisons en rangée grimpe de 1,7 à 4,0 %



Source : Enquête annuelle d'octobre sur les logements locatifs, SCHL

Méthode d'enquête

Chaque année, pendant les deux premières semaines d'octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** pour déterminer de façon objective le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'enquête porte sur tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Pour être inclus dans l'univers de l'enquête, les immeubles neufs doivent être sur le marché depuis au moins trois mois, c'est-à-dire achevés, au plus tard, en juin de l'année de l'enquête. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs, sans but lucratif, coopératifs et d'initiative publique.

Définitions utilisées pour l'enquête

Logements vacants : Pour être considéré vacant, le logement doit être à la fois inoccupé et prêt à être loué immédiatement.

Loyer : Montant mensuel que paie le locataire pour son logement. Les mesures d'incitation, comme un mois de location gratuite, ne sont pas réparties sur les douze mois du bail. Les données sur les loyers ne comprennent pas les frais additionnels exigés pour le stationnement. Le loyer mensuel indiqué peut comprendre divers services publics et commodités, comme le chauffage, l'électricité, l'eau chaude, la câblodistribution et les installations de buanderie. Pour le calcul de la moyenne pondérée des loyers figurant dans la présente publication, aucun ajustement n'a été apporté au loyer en fonction des services publics fournis.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant trois appartements locatifs ou plus. Les logements occupés par le propriétaire ne comptent pas. Par conséquent, sont exclus de l'enquête tous les triplex dont un logement est occupé par le propriétaire (puisqu'il ne reste que deux logements locatifs dans l'immeuble). Tout quadruplex dont le propriétaire occupe un logement est considéré comme un immeuble de trois logements.

Ensemble locatif de maisons en rangée : Tout bâtiment comprenant au moins trois habitations à louer, avec entrée privée.

Logements en copropriété : Les ensembles d'appartements et de maisons en rangée enregistrés en copropriété sont inclus dans l'univers locatif lorsque la majorité des logements sont loués ou offerts en location. Pour obtenir des éclaircissements sur les ensembles dont certains logements sont occupés par des propriétaires et d'autres par des locataires, veuillez communiquer avec le bureau de la SCHL le plus proche de chez vous.

Fiabilité : L'ampleur de l'**Enquête sur les logements locatifs** garantit la fiabilité des résultats présentés selon le nombre de chambres et selon la taille, la hauteur et la date d'achèvement des immeubles, et ce, pour les onze zones de recensement qui constituent la région métropolitaine de recensement (RMR) de London.

En 2003, les taux d'inoccupation des appartements d'initiative privée ont été établis en fonction des données recueillies sur 27 336 appartements, ce qui représente 7 unités sur 10 dans l'univers des 38 824 logements situés dans des immeubles comptant au moins trois logements locatifs. Les résultats obtenus sur les maisons en rangée d'initiative privée sont fondés sur un échantillon 3 402 logements tirés d'un univers de 3 504. Enfin, l'enquête a porté sur la presque totalité des 8 145 maisons en rangée et appartements aidés, sans but lucratif et coopératifs.

TABLEAU R1 : TAUX D INOCCUPATION DES MAISONS EN RANGÉE ET UNIVERS

Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée locatives et nombre total, selon le sous-marché et le nombre de chambres RMR de London												
	Tous les log.		Deux chambres		Trois chambres+		Tous les log.		Deux chambres		Trois chambres +	
Sous-marché locatif	2002	2003	2002	2003	2002	2003	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 – Centre-ville nord	**	**	0,0	**	**	**	**	56	**	22	**	33
Zone 2 – Nord-est	1,8	4,2	1,1	7,3	2,1	3,1	30	707	14	191	16	516
Zone 3 – Nord	**	**	**	**	**	**	**	79	**	40	**	39
Zone 4 – Nord-ouest	2,8	**	**	**	2,4	**	**	213	**	52	**	161
Zone 5 – Sud-ouest	1,5	4,1	1,8	4,9	1,4	3,7	58	1 430	22	454	36	976
Zone 6 – Centre sud	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	11	0	0	**	11
Zone 7 – Sud	0,9	4,0	**	**	0,0	3,7	17	429	**	47	14	382
Zone 8 – Est	**	**	**	**	**	**	**	486	**	122	**	364
Zones 1-8 Ville de London	**1,7**	**4,0**	**2,3**	**5,1**	**1,5**	**3,5**	**135**	**3 411**	**47**	**928**	**88**	**2 482**
Zone 9 – St. Thomas	**	**	**	**	**	A.L.U.	**	39	**	39	0	0
Strathroy, reste de la RMR	0,0	**	0,0	**	**	**	**	54	**	27	**	22
RMR de London	**1,7**	**3,9**	**2,2**	**4,8**	**1,5**	**3,5**	**136**	**3 504**	**48**	**994**	**88**	**2 504**

TABLEAU R2 : LOYERS DES MAISONS EN RANGÉE

Loyers moyens ($) selon l'année d'achèvement de l'immeuble, ainsi que selon le nombre de chambres et le sous-marché – RMR de London								
Sous-marché	Deux chambres				Trois chambres et plus			
locatif	2002	2003	Avant 1986	1986 ou après	2002	2003	Avant 1986	1986 ou après
Zone 1 – Centre-ville nord	1 153	**	**	**	**	**	**	**
Zone 2 – Nord-est	634	638	638	A.L.U.	705	716	716	A.L.U.
Zone 3 – Nord	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 – Nord-ouest	**	**	**	A.L.U.	816	**	**	**
Zone 5 – Sud-ouest	759	772	772	A.L.U.	852	870	875	832
Zone 6 – Centre sud	S.O.	S.O.	S.O.	S.O.	**	**	**	**
Zone 7 – Sud	**	**	**	**	768	775	739	837
Zone 8 – Est	**	**	**	**	**	**	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**746**	**767**	**742**	**1 272**	**809**	**829**	**797**	**931**
Zone 9 – St. Thomas	**	**	**	**	**	S.O.	S.O.	S.O.
Strathroy, reste de la RMR	601	**	**	**	**	S.O.	S.O.	S.O.
RMR de London	**742**	**759**	**736**	**974**	**807**	**829**	**797**	**931**

Abréviations et symboles utilisés dans les tableaux du présent rapport :

A.L.U. = Aucun logement de cette categorie dans l'univers.

S.O. = Sans objet. Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon.

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité et de fiabilité des résultats de l'enquête.

TABLEAU A1 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) des immeubles d'initiative privée comptant au moins 3 logements, selon la zone RMR de London										
Sous-marché	Tous les logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
locatif	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 – Centre-ville nord	2,9	3,2	7,1	1,2	2,4	3,0	2,8	3,7	**	**
Zone 2 – Nord-est	1,9	1,7	1,8	3,6	0,5	2,2	2,8	1,4	**	**
Zone 3 – Nord	1,5	2,5	3,0	10,1	0,3	1,7	2,0	2,0	4,6	**
Zone 4 – Nord-ouest	0,5	0,4	0,0	0,0	0,3	0,2	0,8	0,6	0,6	1,5
Zone 5 – Sud-ouest	1,9	1,6	0,0	**	0,8	1,3	2,6	1,8	**	**
Zone 6 – Centre sud	1,7	3,8	2,6	1,6	1,5	3,2	2,0	5,5	**	**
Zone 7 – Sud	1,9	2,3	0,0	8,3	0,7	2,4	2,5	1,8	3,3	4,1
Zone 8 – Est	3,3	2,8	**	**	2,0	2,4	4,1	2,6	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**1,9**	**2,0**	**3,2**	**3,1**	**1,0**	**1,9**	**2,4**	**2,0**	**2,9**	**3,1**
Zone 9 – St. Thomas	3,4	2,0	**	1,4	3,7	4,0	2,9	1,1	**	**
Zone 10 – Strathroy	1,7	3,8	**	**	2,0	4,3	1,4	3,9	**	**
Zone 11 – Reste de la RMR	**	**	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
RMR de London	**2,0**	**2,1**	**3,7**	**2,9**	**1,2**	**2,0**	**2,4**	**1,9**	**2,9**	**2,9**

A.L.U. = Aucun logement dans l'univers. S.O. = Sans objet. Aucun logement dans l'échantillon.

** Donnée non fournie pour des raisons de fiabilité et de confidentialité des résultats de l'enquête.

TABLEAU A2 : NOMBRE TOTAL D APPARTEMENTS ET NOMBRE D APPARTEMENTS VACANTS

Univers des appartements situés dans les immeubles locatifs d'initiative privée comptant au moins trois logements et taux d'inoccupation selon la zone – RMR de London										
Sous-marché	Tous les logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
locatif	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 – Centre-ville nord	143	4 447	4	321	67	2 225	64	1 735	**	165
Zone 2 – Nord-est	81	4 836	3	95	38	1 717	39	2 902	**	121
Zone 3 – Nord	73	2 949	6	62	20	1 179	31	1 506	**	202
Zone 4 – Nord-ouest	29	6 695	0	231	7	3 112	19	3 149	3	202
Zone 5 – Sud-ouest	95	5 863	**	121	27	2 024	62	3 443	**	274
Zone 6 – Centre sud	91	2 413	3	191	38	1 156	51	921	**	145
Zone 7 – Sud	105	4 638	8	98	38	1 555	48	2 711	11	274
Zone 8 – Est	106	3 784	**	102	43	1 809	47	1 792	**	81
Zones 1-8 Ville de London	**722**	**35 624**	**38**	**1 221**	**277**	**14 778**	**362**	**18 160**	**45**	**1 465**
Zone 9 – St. Thomas	53	2 585	1	83	34	832	18	1 618	**	52
Zone 10 – Strathroy	20	525	**	20	10	225	10	270	**	9
Zone 11 – Reste de la RMR	**	90	A.L.U.	A.L.U.	**	16	**	74	A.L.U.	A.L.U.
RMR de London	**797**	**38 824**	**39**	**1 324**	**322**	**15 851**	**391**	**20 122**	**45**	**1 526**

Données détaillées sur le marché locatif!

Unique en son genre, la base de données sur le marché locatif de la SCHL permet d'effectuer des analyses détaillées des « sous-marchés » de London et de St.Thomas. Profitez de ce jeu de nombreuses données et demandez des tableaux précis, par exemple sur les taux d'inoccupation et les loyers selon l'âge des immeubles et la zone, ou sur la répartition des logements occupés ou vacants selon la fourchette de loyers. Certaines restrictions peuvent s'appliquer afin de garantir la confidentialité et la fiabilité des données.

Pour discuter de vos activités commerciales et de vos besoins en matière d'information, communiquez avec Ken Sumnall, au (519) 873-2410

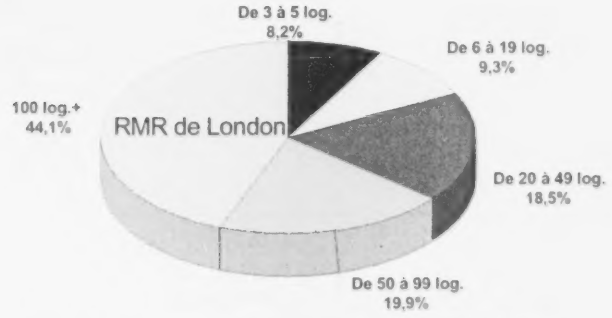
TABLEAU A3 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

Taux d'inoccupation (%) selon le nombre de logements dans l'immeuble et selon le nombre de chambres RMR de London											
Nombre de log. dans l'immeuble	Tous les logements			Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2001	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	3,9	3,8	5,3	10,5	5,2	3,2	5,8	3,4	4,6	3,1	7,1
De 6 à 19 logements	2,6	3,1	4,4	4,7	2,6	2,0	4,7	3,8	4,3	**	**
De 20 à 49 logements	2,0	2,6	2,4	0,0	5,2	1,1	2,4	3,8	2,4	2,9	0,0
De 50 à 99 logements	1,5	1,5	1,5	2,9	2,0	1,0	1,5	1,7	1,5	5,1	1,6
100 logements et plus	0,9	1,3	1,1	0,6	1,7	0,8	0,8	1,7	1,1	2,1	2,4
Tous les immeubles	**1,6**	**2,0**	**2,1**	**3,7**	**2,9**	**1,2**	**2,0**	**2,4**	**1,9**	**2,9**	**2,9**

TABLEAU A4 : TAUX D INOCCUPATION DES APPARTEMENTS

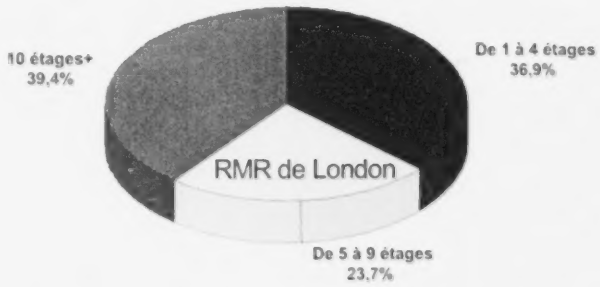
Taux d'inoccupation (%) selon le nombre d'étages dans l'immeuble et selon le nombre de chambres RMR de London											
Nombre d'étages dans l'immeuble	Tous les logements			Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2001	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 1 à 4 etages	2,7	3,1	3,7	5,9	4,6	1,8	3,9	3,7	3,4	3,8	3,7
De 5 à 9 étages	1,1	1,3	0,9	0,9	0,7	0,9	1,1	1,8	0,8	1,0	1,2
10 étages et plus	1,0	1,3	1,2	1,0	1,7	0,7	0,8	1,7	1,3	2,6	2,8
Tous les immeubles	**1,6**	**2,0**	**2,1**	**3,7**	**2,9**	**1,2**	**2,0**	**2,4**	**1,9**	**2,9**	**2,9**

Univers des appartements selon le nombre de logements dans l'immeuble



Source : Enquête annuelle d'octobre sur les logements locatifs, SCHL, 2003

Univers des appartements selon le nombre d'étages dans l'immeuble



Source : Enquête annuelle d'octobre sur les logements locatifs, SCHL, 2003

TABLEAU A5 : LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens ($) selon le nombre de chambres et le sous-marché
RMR de London

Sous-marché locatif	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Zone 1 – Centre-ville nord	420	447	554	580	776	815	**	**
Zone 2 – Nord-est	449	457	537	558	637	661	**	**
Zone 3 – Nord	496	528	604	648	829	898	1 291	**
Zone 4 – Nord-ouest	486	497	620	635	769	790	915	958
Zone 5 – Sud-ouest	472	**	581	600	730	766	**	**
Zone 6 – Centre sud	426	454	522	548	705	754	**	**
Zone 7 – Sud	465	475	566	594	660	695	707	757
Zone 8 – Est	**	**	505	534	597	610	**	**
Zones 1-8 Ville de London	**442**	**464**	**569**	**591**	**712**	**743**	**906**	**937**
Zone 9 – St. Thomas	**	382	530	525	644	673	**	**
Zone 10 – Strathroy	**	**	**	547	**	**	**	**
Zone 11 – Reste de la RMR	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	A.L.U.	A.L.U.
RMR de London	**440**	**458**	**566**	**586**	**705**	**736**	**900**	**934**

TABLEAU A6 : LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens ($) selon le nombre de logements dans l'immeuble
RMR de London

Nombre de logements dans l'immeuble	Tous les logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 3 à 5 logements	568	561	380	380	475	486	604	597	883	902
De 6 à 19 logements	532	553	384	405	481	493	595	608	**	**
De 20 à 49 logements	606	626	446	435	537	549	663	694	770	766
De 50 à 99 logements	630	656	453	472	570	597	685	708	759	817
100 logements et plus	708	747	494	514	614	642	770	810	984	1 042
Tous les immeubles	646	673	440	458	566	586	705	736	900	934

TABLEAU A7 : LOYERS DES APPARTEMENTS

Loyers moyens ($) selon le nombre d'étages dans l'immeuble
RMR de London

Nombre d'étages dans l'immeuble	Tous les logements		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres +	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003	2002	2003
De 1 à 4 étages	578	594	398	409	511	525	634	653	808	817
De 5 à 9 étages	642	666	485	501	581	605	689	714	857	912
10 étages et plus	712	754	485	507	613	642	775	817	1 011	1 052
Tous les immeubles	646	673	440	458	566	586	705	736	900	934

***Rapport sur les maisons de retraite* de l'Ontario 2003**

Vous désirez en savoir davantage sur le dynamique marché des maisons de retraite privées de l'Ontario? Le *Rapport sur les maisons de retraite* de 2003 couvre en détail l'ensemble de l'Ontario. On y présente les résultats selon le marché, notamment les taux d'inoccupation et les tarifs quotidiens par catégorie de lits, les taux d'attraction, les nouvelles maisons de retraite, le taux d'inoccupation des chambres privées selon la fourchette de prix et la répartition selon les tarifs. Commandez dès aujourd'hui votre exemplaire du rapport, au **1 800 493-0059**.

TABLEAU P1 : LOGEMENTS BÉNÉFICIANT D UNE AIDE PUBLIQUE

Tendances des taux d'inoccupation (%) dans les ensembles aidés RMR de London													
Programme de logement	**Appartements**												
	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Vacants	Univers
Logements publics*	0,6	0,2	0,2	0,2	0,0	0,0	0,1	0,2	0,0	1,4	1,7	44	2 583
Coopératives féd., et féd./prov.	**	**	**	3,9	0,0	0,0	1,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0	83
Log. sans but lucratif, féd. et féd./prov.	0,7	1,4	3,9	3,3	2,9	4,3	3,2	2,4	2,7	1,3	1,1	13	1 155
Log. coop. et sans but lucratif prov.	4,6	6,8	2,1	0,8	2,6	2,4	3,9	4,4	1,9	2,8	1,4	8	573
Appartements aidés	**1,0**	**1,4**	**1,4**	**1,1**	**1,1**	**1,5**	**1,4**	**1,3**	**1,0**	**1,5**	**1,5**	**65**	**4 394**
Programme de logement	**Maisons en rangée**												
Logements publics*	0,5	1,4	0,2	0,3	0,3	0,3	0,3	0,4	0,0	1,8	6,6	56	852
Coopératives féd., et féd./prov.	1,0	1,2	0,4	1,5	2,6	1,9	2,1	0,9	0,9	1,5	1,7	16	957
Log. sans but lucratif, féd. et féd./prov.	1,0	1,6	2,6	3,3	3,5	3,4	1,6	1,8	2,4	1,0	0,8	8	969
Log. coop. et sans but lucratif prov.	1,4	1,6	1,9	4,7	3,8	3,3	3,4	3,1	5,2	2,4	1,5	15	973
Maisons en rangée aidées	**1,0**	**1,4**	**1,3**	**2,5**	**2,6**	**2,3**	**1,9**	**1,5**	**2,2**	**1,6**	**2,5**	**95**	**3 751**

* Les logements publics englobent les logements gérés par les societes d'habitation de London-Middlesex et d'Elgin-St. Thomas.

Note : Dans le cadre du Programme des compagnies de logement à dividendes limités, un ensemble de 56 maisons en rangée a été inclus dans l'univers avant 1997, ainsi qu'un complexe de 4 immeubles comptant 128 appartements, avant 1993. La résidence universitaire sur Platts Lane (204 appartements, 196 maisons en rangée) a été retirée de l'univers des logements aidés en 1994. Les ensembles coopératifs fédéraux approuvés et bénéficiant d'un prêt hypothécaire indexé (PIL), y compris un ensemble de 65 maisons en rangée et un complexe de 5 immeubles comptant 138 appartements, sont inclus dans l'univers des logements locatifs d'initiative privée.

TABLEAU P2 : NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS BÉNÉFICIANT D UNE AIDE PUBLIQUE ET NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS

Nombre total d'appartements et de maisons en rangée bénéficiant d'une aide publique et nombre de logements vacants selon le sous-marché et selon le nombre de chambres – RMR de London										
Sous-marché locatif	**Tous les logements**		**Studios**		**Une chambre**		**Deux chambres**		**Trois chambres +**	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 – Centre-ville nord	18	1 129	1	211	16	776	1	122	0	20
Zone 2 – Nord-est	23	900	A.L.U.	A.L.U.	5	284	5	196	13	420
Zone 3 – Nord	3	256	0	46	3	75	0	62	0	73
Zone 4 – Nord-ouest	23	1 058	A.L.U.	A.L.U.	17	684	0	117	6	257
Zone 5 – Sud-ouest	14	1 227	A.L.U.	A.L.U.	11	791	1	273	2	163
Zone 6 – Centre sud	1	45	1	19	0	22	0	2	0	2
Zone 7 – Sud	49	1 358	A.L.U.	A.L.U.	1	17	10	474	37	867
Zone 8 – Est	25	1 046	A.L.U.	A.L.U.	2	286	7	355	16	405
Zones 1-8 Ville de London	**156**	**7 019**	**2**	**276**	**55**	**2 934**	**24**	**1 601**	**74**	**2 207**
Zone 9 – St. Thomas	1	786	0	16	1	328	0	158	0	284
Zone 10 – Strathroy	1	174	A.L.U.	A.L.U.	1	111	0	35	0	28
Zone 11 – Reste de la RMR	2	166	A.L.U.	A.L.U.	2	121	0	45	A.L.U.	A.L.U.
RMR de London - Tous les log.	**160**	**8 145**	**2**	**292**	**59**	**3 494**	**24**	**1 839**	**74**	**2 519**
- Appartements	**65**	**4 394**	**2**	**292**	**58**	**3 430**	**5**	**630**	**0**	**42**
- Maisons en rangée	**95**	**3 751**	**A.L.U.**	**A.L.U.**	**1**	**64**	**19**	**1 209**	**74**	**2 477**

TAUX D INOCCUPATION ET LOYERS DES APPARTEMENTS – DONNÉES HISTORIQUES

Taux d'inoccupation et loyer moyen des appartements selon l'année d'achèvement de l'immeuble RMR de London : 1996-2003																	
	Année d'achèvement	Taux d'inoccupation (%)								Loyers moyens ($)							
		1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Studios	Avant 1940	11,6	5,4	8,0	7,3	5,1	7,2	7,8	5,2	360	371	365	372	375	396	397	402
	De 1940 a 1959	8,2	2,7	10,1	1,7	5,2	1,0	3,5	4,4	378	354	371	376	378	388	390	404
	De 1960 a 1975	5,6	3,5	2,9	2,8	1,9	1,4	1,4	2,7	424	424	422	428	436	455	470	479
	De 1976 a 1985	3,7	5,1	2,7	0,6	1,7	1,5	0,0	0,5	468	460	457	455	467	491	496	515
	1986 ou apres	5,8	0,0	1,3	0,0	0,0	0,0	4,0	1,1	423	409	416	412	430	416	437	434
	Total	**7,2**	**4,0**	**5,0**	**3,4**	**3,0**	**3,1**	**3,7**	**2,9**	**408**	**406**	**407**	**408**	**416**	**433**	**440**	**458**
Une chambre	Avant 1940	7,7	8,2	7,1	6,1	2,7	3,5	2,7	5,1	443	452	443	459	472	482	492	496
	De 1940 a 1959	4,4	5,4	6,2	4,0	4,8	2,1	1,4	5,2	443	439	452	449	461	467	500	509
	De 1960 a 1975	3,4	4,1	4,0	2,3	1,6	1,0	1,0	1,5	501	500	512	517	526	542	567	590
	De 1976 a 1985	6,6	4,1	2,9	1,6	1,0	0,8	0,7	0,7	574	569	564	568	583	604	613	641
	1986 ou apres	8,3	5,8	3,3	3,7	2,1	0,5	1,2	1,7	600	582	579	576	592	598	621	632
	Tous les log.	**5,2**	**4,9**	**4,2**	**2,9**	**1,9**	**1,3**	**1,2**	**2,0**	**512**	**511**	**515**	**520**	**530**	**547**	**566**	**586**
Deux chambres	Avant 1940	6,5	6,8	5,6	5,7	3,9	2,7	3,6	5,5	525	532	541	570	574	591	623	623
	De 1940 a 1959	5,0	5,6	7,6	6,7	3,4	2,4	4,2	3,8	506	506	523	516	534	543	576	580
	De 1960 a 1975	4,9	4,8	4,9	4,2	2,3	1,6	2,3	1,4	589	592	601	601	619	640	671	698
	De 1976 a 1985	9,0	6,5	5,3	3,7	2,3	1,2	1,4	1,2	727	712	703	708	721	749	752	803
	1986 ou apres	7,7	5,5	2,5	2,6	1,9	2,7	2,9	2,8	721	705	704	698	745	776	814	841
	Tous les log.	**6,5**	**5,5**	**4,8**	**4,0**	**2,4**	**1,8**	**2,4**	**1,9**	**640**	**636**	**637**	**639**	**657**	**683**	**705**	**736**
Trois chambres et plus	Avant 1940	9,7	7,6	5,6	8,0	2,5	0,0	1,2	3,2	648	668	677	690	725	788	864	835
	De 1940 a 1959	3,9	6,1	7,0	8,3	2,4	0,0	6,1	9,1	586	572	588	574	613	611	631	835
	De 1960 a 1975	2,8	2,1	1,0	2,7	0,5	0,5	2,3	3,5	752	775	822	839	827	870	891	961
	De 1976 a 1985	6,8	4,9	5,8	3,2	1,5	2,2	1,3	0,6	926	902	900	881	937	917	953	987
	1986 ou apres	10,2	2,6	2,0	5,4	3,1	3,6	8,7	0,9	855	956	901	831	859	870	1 057	896
	Tous les log.	**6,3**	**4,2**	**3,8**	**4,6**	**1,5**	**1,2**	**2,9**	**2,9**	**774**	**796**	**790**	**790**	**815**	**852**	**900**	**934**
Toutes catégories confondues	Avant 1940	7,7	7,4	6,5	6,2	3,3	3,4	3,5	5,1								
	De 1940 a 1959	4,8	5,3	7,0	5,1	4,2	2,1	2,7	4,8								
	De 1960 a 1975	4,2	4,4	4,3	3,3	1,9	1,3	1,7	1,6								
	De 1976 a 1985	7,9	5,5	4,4	2,8	1,8	1,1	1,1	0,9								
	1986 ou apres	8,0	5,4	2,7	2,9	2,0	2,1	2,6	2,4								
	Tous les log.	**6,0**	**5,1**	**4,5**	**3,5**	**2,2**	**1,6**	**2,0**	**2,1**								

Abréviations et symboles utilisés dans le présent rapport :

A.L.U. = Aucun logement dans l'univers. S.O. = Sans objet. Aucun logement dans l'échantillon.

** Donnée non fournie pour des raisons de fiabilité et de confidentialité des résultats de l'enquête.

© 2003. Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Also available in English

Product No. LNREI-2003